

TRIBUNALE DI PALMI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS

**RELAZIONE GENERALE**

IL CTU  
Ing. Vincenzo Valente



**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 18/2022 R.G.E. promossa da

**CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro

**OMISSIS****INDICE**

01. Premessa .....	1
02. Pignoramento p.e. n° 18/2022 .....	1
03. Dati Catastali .....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti .....	6

**Allegati**

• Verbale di sopralluogo.....	8
• Ispezione ipotecaria .....	11
• Copia del bando .....	16
• Copia dell'ordinanza .....	19
• Copia delle disposizioni generali di vendita .....	26

**01. Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il giorno 01/09/2022 sugli immobili oggetto di pignoramento siti a Taurianova (RC) in Via Alcide De Gasperi n° 2, Piazza Aldo Moro snc e Via VIII Settembre snc.

**02. Pignoramento p.e. n° 18/2022**

notificato il 20/04/2022

trascritto: il 05/0/2022 ai n.ri: 5977 R.P. – 7315 R.G.

a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**contro: **OMISSIS****unità negoziale 1:**

immobile n° 1	Comune	Taurianova (RC)
	Catasto	Fabbricati
	Foglio	52      Particella 636      Sub 6
	Natura	A/2      Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5
	Indirizzo	Via Alcide De Gasperi n° 2
	Piano	T

\*\*\*\*\*



a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

**unità negoziale 2:**

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2  
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq  
 Indirizzo Piazza Aldo Moro snc  
 Piano T

**unità negoziale 3:**

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 3  
 Natura F/3 Unità in corso di costruzione - Consistenza ---  
 Indirizzo Via VIII Settembre snc  
 Piano 1

**unità negoziale 4:**

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 4  
 Natura C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 172 mq  
 Indirizzo Via VIII Settembre snc  
 Piano S1

**03. Dati Catastali**

**Comune di Taurianova (RC)**

**Catasto Fabbricati**

1. Intestati: OMISSIS  
 OMISSIS  
 Foglio **52** Particella **636** Sub **6**  
 Via Alcide De Gasperi n° 2  
 Categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03, piano T.
  
2. Intestati: OMISSIS  
 Foglio **55** Particella **705** Sub **2**  
 Piazza Aldo Moro snc  
 Categoria C/1, classe 6, consistenza 132 mq, rendita € 1.295,27, piano T.  
 Foglio **55** Particella **705** Sub **3**



Via VIII Settembre snc

Categoria F/3, piano 1.

Foglio **55** Particella **705** Sub **4**

Via VIII Settembre snc

Categoria C/2, classe 2, consistenza 172 mq, rendita € 319,79, piano S1.

**04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

**Bene identificato in Catasto Fabbricati Comune Taurianova, foglio 52, part. 636 sub 6**

1) Intestati: OMISSIS

OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Maria Tripodi con sede a Polistena del 31/10/2002 Repertorio 16914 - trascritto a Reggio Calabria il 16/11/2002 al n. 13695 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/2

OMISSIS diritti pari a 1/2

La particella 636 sub 6 è stata originata dalla particella 166 sub 6 con variazione in data 29/10/2008 n° 35161.1.

2) Intestati: OMISSIS

Titolo: Denuncia di successione registrata a Palmi al n° 28 vol. 287 - trascritta a Reggio Calabria il 08/06/1990 al n. 6259 R.P..

De cuius: OMISSIS

Eredi: OMISSIS

La particella 166 sub 6 è stata originata dalla particella 166 sub 1 con divisione in data 18/07/2002 n° 6070.1.

3) Intestati: OMISSIS

Titolo: Atto di donazione a rogito notaio Francesco Paolo Menonna del 24/05/1972 Repertorio 21658 - trascritto a Reggio Calabria il 27/05/1972 al n. 6357 R.P..

Donanti: OMISSIS

Donatario: OMISSIS

**Beni in Catasto Fabbricati Comune Taurianova, foglio 55, part. 705 sub 2 - 3 - 4**

1) Intestati: OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Mariachiara Termini con sede a Taurianova del 05/12/2006 Repertorio 5200/926 - trascritto a Reggio Calabria il 15/12/2006 al n. 16873 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/1

La particella 705 sub 2 – 3 – 4 è stata originata dalla soppressione della particella 191 sub 1 e 3 a seguito di demolizione totale del 19/05/2008 n° 19036.1.





## 2) Intestati: OMISSIS

Provenienza in parte dai seguenti titoli:

- Denuncia di successione registrata a Palmi al n° 14 vol. 236 - trascritta a Reggio Calabria il 12/07/1983 al n. 8883 R.P., de cuius OMISSIS;
- Denuncia di successione registrata a Palmi il 12/05/1992 al n° 100 vol. 316 - trascritta a Reggio Calabria il 18/10/1993 al n. 11303 R.P., de cuius OMISSIS;

e per la piena proprietà a seguito di:

- Atto di divisione a rogito notaio Arcangelo Fonti del 29/07/1992 Repertorio 13398 - trascritto a Reggio Calabria il 11/08/1992 al n. 9108 R.P..

La particella 191 sub 1 e 3 è stata originata dalla particella 191.

## 3) Intestati: OMISSIS

OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Paolo Menonna del 05/12/1979 - trascritto a Reggio Calabria il 17/12/1979 al n. 12892 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/2

OMISSIS diritti pari a 1/2

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

derivante da: mutuo ipotecario

iscritta: il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

**unità negoziale: 1** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 52 Particella 166 Sub 6  
 Natura A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5 vani  
 Indirizzo Via Alcide De Gasperi n° 2  
 Piano T

La particella 166 sub 6 con variazione del 29/10/2008 n° 35161.1. ha originato la particella 636 sub 6.

\*\*\*\*\*



a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

**unità negoziale 2:** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2  
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq  
 Indirizzo Piazza Aldo Moro snc  
 Piano T

**unità negoziale 3:** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 3  
 Natura F/3 Unità in corso di costruzione - Consistenza ---  
 Indirizzo Via VIII Settembre snc  
 Piano 1

**unità negoziale 4:** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 4  
 Natura C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza ---  
 Indirizzo Via VIII Settembre snc  
 Piano S1

**- Pignoramento immobiliare:**

trascritto: il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

**unità negoziale: 1** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 52 Particella 636 Sub 6  
 Natura A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5 vani  
 Indirizzo Via Alcide De Gasperi n° 2  
 Piano T

\*\*\*\*\*

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

**unità negoziale 2:** Comune Taurianova (RC)  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2  
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq



	Indirizzo	Piazza Aldo Moro	snc
	Piano	T	
<b>unità negoziale 3:</b>	Comune	Taurianova (RC)	
	Catasto	Fabbricati	
	Foglio 55	Particella 705	Sub 3
	Natura F/3	Unità in corso di costruzione - Consistenza ---	
	Indirizzo	Via VIII Settembre	snc
	Piano	1	
<b>unità negoziale 4:</b>	Comune	Taurianova (RC)	
	Catasto	Fabbricati	
	Foglio 55	Particella 705	Sub 4
	Natura C/2	Magazzini e locali di deposito - Consistenza 172 mq	
	Indirizzo	Via VIII Settembre	snc
	Piano	S1	

#### 06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 26/10/2022 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

#### 07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

I beni pignorati sono costituiti da quattro distinte unità immobiliari, considerata la natura e le caratteristiche degli stessi si propone la suddivisione nei seguenti tre lotti:

1. il primo costituito dall'abitazione in Via Alcide De Gasperi;
2. il secondo composto dalle due unità immobiliari di Piazza Aldo Moro poste al piano interrato e piano terra, poiché, anche se distinte tra loro, sono comunicanti per mezzo di un montacarichi e del vano scala comune a tutte le unità, e il solo locale interrato, destinato a deposito, non avrebbe alcuna appetibilità commerciale in quanto sprovvisto di accessi carrabili, mentre abbinato all'attività commerciale posta al piano terra fa aumentare il valore commerciale di entrambi gli immobili;
3. il terzo costituito dall'unità posta al primo piano del fabbricato di Piazza Aldo Moro destinata a civile abitazione ed allo stato di rustico.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoli a cui si rimanda.



**LOTTO 1**

Comune di Taurianova (RC), Via Alcide De Gasperi n° 2, zona semicentrale, abitazione di tipo civile posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 70.000,00 (Euro settantamila/00).**

**LOTTO 2**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, zona semicentrale, negozio posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 264.300,00 (Euro duecentosessantaquattromilatrecento/00)**

**LOTTO 3**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, zona semicentrale, unità destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 51.700,00 (Euro cinquantunomilasettecento/00)**

Il CTU

Ing. Vincenzo Valente



## **ALLEGATI**

# **VERBALE DI SOPRALLUOGO**



OMISSIS



OMISSIS



# ISPEZIONE IPOTECARIA





**Ispezione telematica**

Ispezione n. T371412 del 26/10/2022

per immobile

Richiedente BNSLRA

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TAURIANOVA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 52 - Particella 636 - Subalterno 6

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 26/10/2022

**Elenco immobili**

- Comune di TAURIANOVA (RC) Catasto Fabbricati
- |  |                  |             |                  |                 |
|--|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1.   | Sezione urbana - | Foglio 0052 | Particella 00636 | Subalterno -    |
| Comune di TAURIANOVA (RC) Catasto Fabbricati |                  |             |                  |                 |
| 2.   | Sezione urbana - | Foglio 0052 | Particella 00636 | Subalterno 0006 |

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 23/02/2016 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 2752  
Pubblico ufficiale PALMI Repertorio 95/9990 del 01/02/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 7315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 614/2022 del 20/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/10/2022 Ora 19:03:54  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T371554 del 26/10/2022

per immobile

Richiedente BNSLRA

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TAURIANOVA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 55 - Particella 705 - Subalterno 2  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 26/10/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di TAURIANOVA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0055 Particella 00705 Subalterno 0002

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 10742  
Pubblico ufficiale TERMINI MARIACHIARA Repertorio 5917/1369 del 29/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 7315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 614/2022 del 20/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T371657 del 26/10/2022

per immobile

Richiedente BNSLRA

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TAURIANOVA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 55 - Particella 705 - Subalterno 3

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 26/10/2022

**Elenco immobili**

Comune di TAURIANOVA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0055 Particella 00705 Subalterno 0003

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 10742  
Pubblico ufficiale TERMINI MARIACHIARA Repertorio 5917/1369 del 29/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 7315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 614/2022 del 20/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/10/2022 Ora 19:04:41  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T371761 del 26/10/2022

per immobile

Richiedente BNSLRA

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TAURIANOVA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 55 - Particella 705 - Subalterno 4  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 26/10/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di TAURIANOVA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0055 Particella 00705 Subalterno 0004

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 10742  
Pubblico ufficiale TERMINI MARIACHIARA Repertorio 5917/1369 del 29/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 7315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 614/2022 del 20/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





**Tribunale civile di Palmi**  
***Cancelleria Esecuzioni Immobiliari***

**PROC. N. 18/2022**

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

**AVVISA**

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL \_\_\_\_\_ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL \_\_\_\_\_ ORE \_\_\_\_\_ PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL \_\_\_\_\_ ORE \_\_\_\_\_ PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI \_\_\_\_\_ CON IL SUO PROCURATORE AVV. \_\_\_\_\_ CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2022R.G.E.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, sita nel Comune di Taurianova (RC) in Via Alcide de Gasperi n° 2, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ € **70.000,00**

**Offerta minima in aumento** \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

**LOTTO 2**

Negoziato posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, siti nel Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ € **264.300,00**

**Offerta minima in aumento** \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_



### LOTTO 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, sita a Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ € **51.700,00**

**Offerta minima in aumento** \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

#### REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 00/0000" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 00/0000, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

### REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 00/0000, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione,, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 00/0000- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

Maggiori informazioni in Cancelleria e sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4





**Tribunale di Palmi**  
**Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDURA N. 18/2022R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del \_\_\_\_\_;

All'udienza del \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**1. ritenuto che:**

- per la natura del bene pignorato
- per il valore raggiunto dai beni a fronte dei vari ribassi
- per l'epoca della presente procedura incardinata nel \_\_\_\_\_
- per il fatto che il bene è attualmente occupato dal debitore

Non ha particolare utilità la nomina di un custode diverso dal debitore;

**2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;**

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

**NOMINA**

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

\_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_

**Telefono** \_\_\_\_\_ **Fax** \_\_\_\_\_ **email** \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., nonché alla redazione degli avvisi d'asta da consegnare in cancelleria.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, **presente in aula**, dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito. Il professionista designato custode, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. \_\_\_\_\_





Il Giudice consegna al custode copia delle “Disposizioni Generali sulla custodia”.

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno \_\_\_\_\_ per il conferimento dell’incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato

**DISPONE**

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all’art. 591-bis, comma 2, nn.11) e 12) c.p.c., se rientrante nell’elenco di cui all’art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle “Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale” di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

**ASSEGNA**

al custode la somma di € \_\_\_\_\_ a titolo di fondo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita;

**PRECISA**

- che con esclusione della somma sopra indicata l’attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente all’esito dell’approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell’approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;

- che l’onorario del custode per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie (fino ad un massimo di € 500,00 a prescindere dal numero di gravami cancellati), nonché per la registrazione, volta e trascrizione del decreto di trasferimento (nella misura di € 500,00) è a carico dell’aggiudicatario ed calcolato tenendo conto della tabella D dell’attività notarile di cui al D.M. 140/2012; tale onorario a carico dell’aggiudicatario viene liquidato al momento dell’emissione del decreto di trasferimento.

- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
  - verificata la regolarità degli avvisi;
  - visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall’art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

**DISPONE**

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero \_\_\_\_ lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€ \_\_\_\_\_ per il 1° lotto

€ \_\_\_\_\_ per il 2° lotto

€ \_\_\_\_\_ per il 3° lotto



**Precisa che è valida l'offerta inferiore al suddetto prezzo base** con un ribasso non superiore ad un quarto del prezzo base (c.d. offerta minima) ed in tal caso troverà applicazione quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

#### FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al \_\_\_\_\_ ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

#### FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_, precisando sin d'ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora:**

#### STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€	per il 1° lotto
_____	_____
€	per il 2° lotto
_____	_____
€	per il 3° lotto
_____	_____

#### DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita con e senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

#### RENDE NOTO

- che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario, anche per quanto concerne gli oneri tributari**;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;



#### DISPONE

-(**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita \_\_\_\_\_, secondo le modalità illustrate nelle “*Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto*” allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle “*Disposizioni generali sulla custodia*”

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE**) che della vendita sia data pubblica notizia a cura del creditore che ha dato impulso alla vendita \_\_\_\_\_ ovvero del creditore munito di titolo esecutivo \_\_\_\_\_ secondo le modalità illustrate nelle “*Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto*” allegate alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale incombenza al custode giudiziario;

- che il soggetto, creditore o custode, incarico degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

#### DISPONE

Che il **creditore procedente/ custode nominato** dia comunicazione dell'ordinanza che dispone la prima vendita ed in tutti i casi in cui la procedura venga riassunta dopo un periodo di sospensione dalle vendite, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. C.p.c. **entro gg 90** dalla data odierna,

#### AVVERTE

Che le modalità di presentazione delle offerte e di pagamento del prezzo sono descritte nelle “*Disposizioni Generali in tema di vendita senza incanto*” che si allegano alla presente ordinanza e che si intendono qui integralmente richiamate;

#### AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'**art.624bis c.p.c.**, il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'**art.161bis disp. att. c.p.c.**, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

**Descrizione:** Abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, sita nel Comune di Taurianova (RC) in Via Alcide de Gasperi n° 2, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

**Diritto da vendere:** Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà degli esecutati.

**Stato di possesso:** L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato, OMISSIS, che lo abita insieme al proprio nucleo familiare.

**Identificazione catastale:** Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati  
Foglio 52 - Particella 636 - sub 6 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4,5 - rendita € 244,03 – Via Alcide De Gasperi n° 2 - piano: T.

**Confini:** Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord e est con terreni di altre proprietà, a ovest con fabbricato altra ditta, a sud con Via Alcide de Gasperi.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

**Conformità catastale:** L'appartamento ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stato spostato l'ingresso dell'appartamento e sono stati realizzati un secondo servizio igienico e una cameretta.

**Vincoli urbanistici:** Nessuno.

**Conformità urbanistico-edilizia:** A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 6808 sez. II del 17/05/1961 e nulla osta n° 77/1847/3673 rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in data 23/05/1961 per la costruzione di una casa per uso abitazione a piano terra con copertura piana non praticabile.

Successivamente in data 15/09/2010 prot. n° 0025571 è stata presentata, ai sensi dell'art. 6(L) del D.L. 40/2010, una comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria che riguardava tra l'altro una diversa distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un secondo servizio igienico ed una cameretta.

Infine in data 15/01/2013 con prot. n° 1025 è stata presentata una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la realizzazione di una pensilina in legno nella veranda posta sulla parte posteriore dell'immobile.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di manutenzione straordinaria, tali difformità non hanno comunque comportato aumenti della superficie utile o del volume e possono essere sanate con la presentazione di una SCIA.

Il fabbricato non risulta provvisto del certificato di collaudo e per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

**Impianti:** Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

**Servitù:** Nessuna.

**Altro:** Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.



## LOTTO 2

**Descrizione:** Negozio posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, siti nel Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

**Diritto da vendere:** I beni oggetto dell'esecuzione sono pignorati per l'intero e sono di piena proprietà dell'esecutato.

**Stato di possesso:** Gli immobili sono nella piena disponibilità dell'esecutato che utilizza il piano terra e parte del piano interrato per l'attività commerciale, e la restante parte di piano interrato come abitazione insieme ai propri familiari.

### Identificazione catastale:

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

- Foglio 55 - Particella 705 - sub 2 - categoria C/1 - classe 6 – consistenza 132 mq - rendita € 1.295,27  
Piazza Aldo Moro snc - piano: T.
- Foglio 55 - Particella 705 - sub 4 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza 172 mq - rendita € 319,79  
Piazza Aldo Moro snc - piano: S1.

**Confini:** Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

**Conformità catastale:** L'immobile posto al piano terra ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed è utilizzata come negozio. L'unità immobiliare posta al piano interrato ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stata divisa in più vani.

**Vincoli urbanistici:** Nessuno.

**Conformità urbanistico-edilizia:** A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro". Lo stato attuale dell'immobile posto al primo piano risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di permesso di costruire, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed annessa all'attività commerciale. Tale difformità ha comportato una diversa destinazione d'uso della superficie destinata a veranda, che da superficie non residenziale è divenuta superficie utile, e un aumento del volume dell'immobile. Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali posti al piano interrato, considerato che non può essere effettuato un cambio d'uso e che i lavori effettuati non hanno comportato aumenti di superfici e di volumetria, non vi sono oneri aggiuntivi da pagare, oltre alla sanzione minima per la mancata presentazione della CILA. Le difformità sopra evidenziate possono essere sanate. Il fabbricato risulta provvisto di certificato di collaudo parziale e l'immobile posto al piano terra adibito ad attività commerciale risulta provvisto di certificato di agibilità.



**Impianti:** Gli impianti idrico e elettrico del piano terra sono realizzati sottotraccia e provvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

Gli impianti idrico ed elettrico del piano interrato sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

**Servitù:** Nessuna.

**Altro:** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

### LOTTO 3

**Descrizione:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, sita a Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

**Diritto da vendere:** Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà dell'esecutato.

**Stato di possesso:** L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

**Identificazione catastale:** Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 3 - categoria F/3 – Piazza Aldo Moro snc - piano: 1.

**Confini:** Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

**Conformità catastale:** Essendo l'unità immobiliare allo stato di rustico non vi è la planimetria catastale.

**Vincoli urbanistici:** Nessuno.

**Conformità urbanistico-edilizia:** A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro".

L'attuale struttura dell'immobile risulta conforme al progetto approvato.

**Impianti:** Nessuno.

**Servitù:** Nessuna.

**Altro:** Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.



## DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
  - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.00/0000" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, questi ultimi sono calcolati in base alla tabella D dell'attività notarile di cui al D.M. 140/2012. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, fatto salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 00/0000, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.



- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N.00/0000". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

**ritenuto** che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del “portale delle vendite pubbliche” previste dall'art. 161 quater disp.att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

si dispone che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano “La Gazzetta del Sud” in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a) numero di ruolo della procedura;
  - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
  - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
  - i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
  - k) termine per la presentazione delle offerte;
  - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
  - m) orario di apertura delle buste;
  - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria esecuzioni immobiliari, Tribunale Civile di Palmi - Sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it));
- 2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Si dispone altresì che, quale prova dell'adempimenti dei suddetti incombeni pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombenente, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e-mail: [info.palmi@edicomsrl.it](mailto:info.palmi@edicomsrl.it)





TRIBUNALE DI PALMI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS

**PERIZIA LOTTO 1**

IL CTU  
Ing. Vincenzo Valente



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1**

Comune di Taurianova (RC), Via Alcide De Gasperi n° 2, abitazione di tipo civile identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

**INDICE**

• 01.Descrizione.....	1
• 02.Diritto da vendere.....	2
• 03.Stato di possesso.....	2
• 04.Identificazione catastale .....	3
• 05.Confini .....	3
• 06.Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	3
• 07.Conformità catastale.....	3
• 08.Vincoli urbanistici .....	3
• 09.Conformità urbanistico-edilizia .....	3
• 10.Impianti .....	4
• 11.Servitù.....	4
• 12.Altro .....	4
• 13.Valutazione .....	4
• <b>Allegati</b>	
• n° 17 foto.....	5
• ortofoto .....	12
• visure catastali .....	13
• estratto di mappa .....	19
• planimetria catastale .....	21
• 1 planimetria stato di fatto .....	23
• 2 accesso agli atti Comune .....	25
• 3 nulla osta per realizzazione immobile .....	28
• 4 comunicazione lavori manutenzione straordinaria.....	33
• 5 SCIA per realizzazione pensilina in legno veranda posteriore .....	50

**01. Descrizione**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Via Alcide De Gasperi n° 2, zona semicentrale collocata a nord-est rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).

L'immobile pignorato è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, realizzato agli inizi degli anni sessanta ed è costituito da una struttura portante in mattoni pieni con solai di piano di tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha le facciate esterne del piano terra rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, mentre quelle del primo piano e i parapetti dei balconi e del terrazzo coperto allo stato di rustico (foto 1).



Sulla parte laterale destra e posteriore del fabbricato vi è una corte comune con pavimentazione in cemento (foto 2 - 3) delimitata dalle altre proprietà private da un muretto con sovrastante rete metallica e da un manufatto in muratura, mentre sulla parte anteriore vi è una corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra pavimentata con piastrelle (foto 4).

L'accesso al fabbricato avviene da un cancello pedonale in ferro posto sulla Via De Gasperi (foto 5) che attraverso una scala rivestita in marmo (foto 6) porta alla corte comune, dalla quale attraverso la corte esclusiva si accede all'abitazione del piano terra e per mezzo di una scala esterna a quella del primo piano (foto 4-2).

L'appartamento è così composto:

- ingresso su zona living soggiorno - pranzo - cucina;
- tre camere;
- due servizi igienici;
- una corte esclusiva;
- una veranda.

Il portone blindato dell'appartamento dà su un soggiorno, dotato di caminetto, che per mezzo di un'ampia apertura forma un unico ambiente con la cucina - pranzo (foto 7 - 8) dotata di una piccola veranda sulla parte posteriore del fabbricato parzialmente coperta da una tettoia in legno (foto 9).

Dal soggiorno attraverso un corridoio si accede alla zona notte dove si trovano:

- un servizio igienico avente le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, sino ad un'altezza di circa 2,10 m., dotato di lavandino, vaso, bidet e box doccia (foto 10 - 11).
- un servizio igienico avente le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, sino ad un'altezza di circa 2,10 m., dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno (foto 12 - 13).
- una camera da letto matrimoniale (foto 14).
- due camerette (foto 15-16-17).

L'appartamento è rifinito ad intonaco di tipo civile tinteggiato, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico effetto legno con persiane e doppi vetri, gli infissi interni in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Tutti i vani, sono dotati di aperture esterne che garantiscono la naturale aerazione e illuminazione.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 143 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	130,8	100%	130,8
Corte anteriore e veranda posteriore 72,3 mq	25,0	30%	7,5
	47,3	10%	4,7
Superficie commerciale totale			143,0

## 02. Diritto da vendere

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà degli esecutati.

## 03. Stato di possesso

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS, che lo abita insieme al proprio nucleo familiare.



**04. Identificazione catastale**

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 52 - Particella 636 - sub 6 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4,5 - rendita € 244,03 – Via Alcide De Gasperi n° 2 - piano: T.

**05. Confini**

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord e est con terreni di altre proprietà, a ovest con fabbricato altra ditta, a sud con Via Alcide de Gasperi.

**06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

**07. Conformità catastale**

L'appartamento ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stato spostato l'ingresso dell'appartamento e sono stati realizzati un secondo servizio igienico e una cameretta (vedi allegato 1).

Le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stimate in € **500,00**.

**08. Vincoli urbanistici**

Nessuno.

**09. Conformità urbanistico-edilizia**

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 2), è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 6808 sez. II del 17/05/1961 e nulla osta n° 77/1847/3673 rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in data 23/05/1961 per la costruzione di una casa per uso abitazione a piano terra con copertura piana non praticabile (vedi allegato 3).

Successivamente in data 15/09/2010 prot. n° 0025571 è stata presentata, ai sensi dell'art. 6(L) del D.L. 40/2010, una comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria (allegato 4) che riguardava tra l'altro una diversa distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un secondo servizio igienico ed una cameretta.

Infine in data 15/01/2013 con prot. n° 1025 è stata presentata una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la realizzazione di una pensilina in legno nella veranda posta sulla parte posteriore dell'immobile (allegato 5).

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di manutenzione straordinaria, tali difformità non hanno comunque comportato aumenti della superficie utile o del volume e possono essere sanate con la presentazione di una SCIA che prevede una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del



procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per quanto riguarda le modifiche in oggetto, considerando che si tratta di una difformità rispetto alla richiesta di manutenzione straordinaria già presentata, ritengo che la sanzione da applicare possa essere quella minima pari a € 516,00.

Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria vengono stimate in € 1.500,00.

Il fabbricato non risulta provvisto del certificato di collaudo e per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

#### 10. Impianti

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

#### 11. Servitù

Nessuna.

#### 12. Altro

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

#### 13. Valutazione

LOTTO 1

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Appartamento al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto avente superficie commerciale complessiva pari a circa **143 mq**.

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali del bene e delle informazioni assunte in loco, si assume il seguente valore per metro quadro:

abitazione di tipo civile **565,00 €/mq**

quindi il valore complessivo del bene risulta essere di:

**valore dell'intero:** 143 mq x 565,00 €/mq = **€ 80.795,00**.

Per l'assenza di garanzia sui vizi occulti, si stima di applicare un abbattimento del 10,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione: € 80.795,00 x 0,90 = **€ 72.715,00**.

A tale valore vanno detratte le spese stimate per:

- presentazione SCIA in sanatoria	€ 2.016,00
- aggiornamento catastale	<u>€ 500,00</u>
	<b>totale € 2.516,00</b>

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

**Prezzo base d'asta € 70.000,00 (Euro settantamila/00)**

Il CTU  
Ing. Vincenzo Valente



# ALLEGATI

## N° 17 foto



Foto 1 – Prospetto su Via De Gasperi



Foto 2 - Prospetto laterale su corte comune







Foto 3 - Prospetto posteriore su corte comune



Foto 4 - corte esclusiva





Foto 5 - Accesso pedonale da Via De Gasperi



Foto 6 - Accesso pedonale da Via De Gasperi







Foto 7 - ingresso - soggiorno



Foto 8 – cucina pranzo



Foto 9 – copertura veranda posteriore





Foto 10 – Servizio igienico 1



Foto 11 – Servizio igienico 1



Foto 12 – Servizio igienico 2



Foto 13 – Servizio igienico 2





Foto 14 – Camera da letto matrimoniale



Foto 15 – Cameretta



Foto 16 – Cameretta





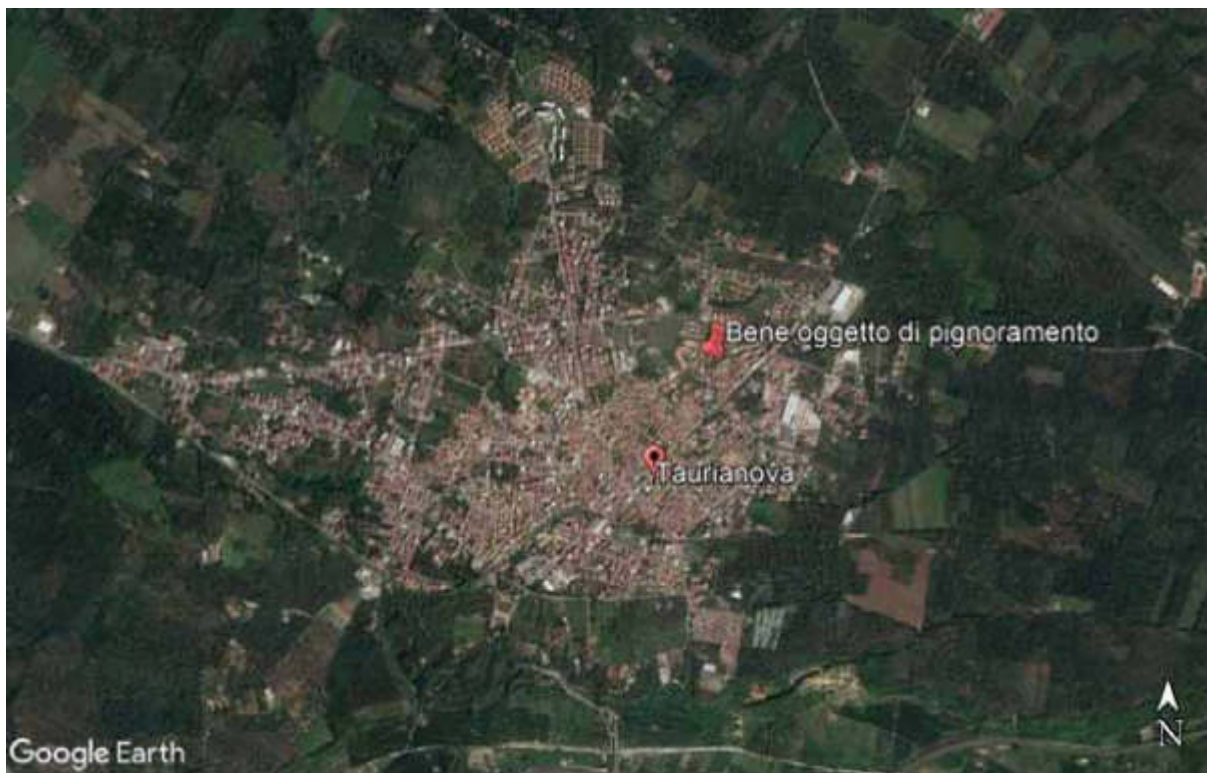
Foto 17 – Cameretta



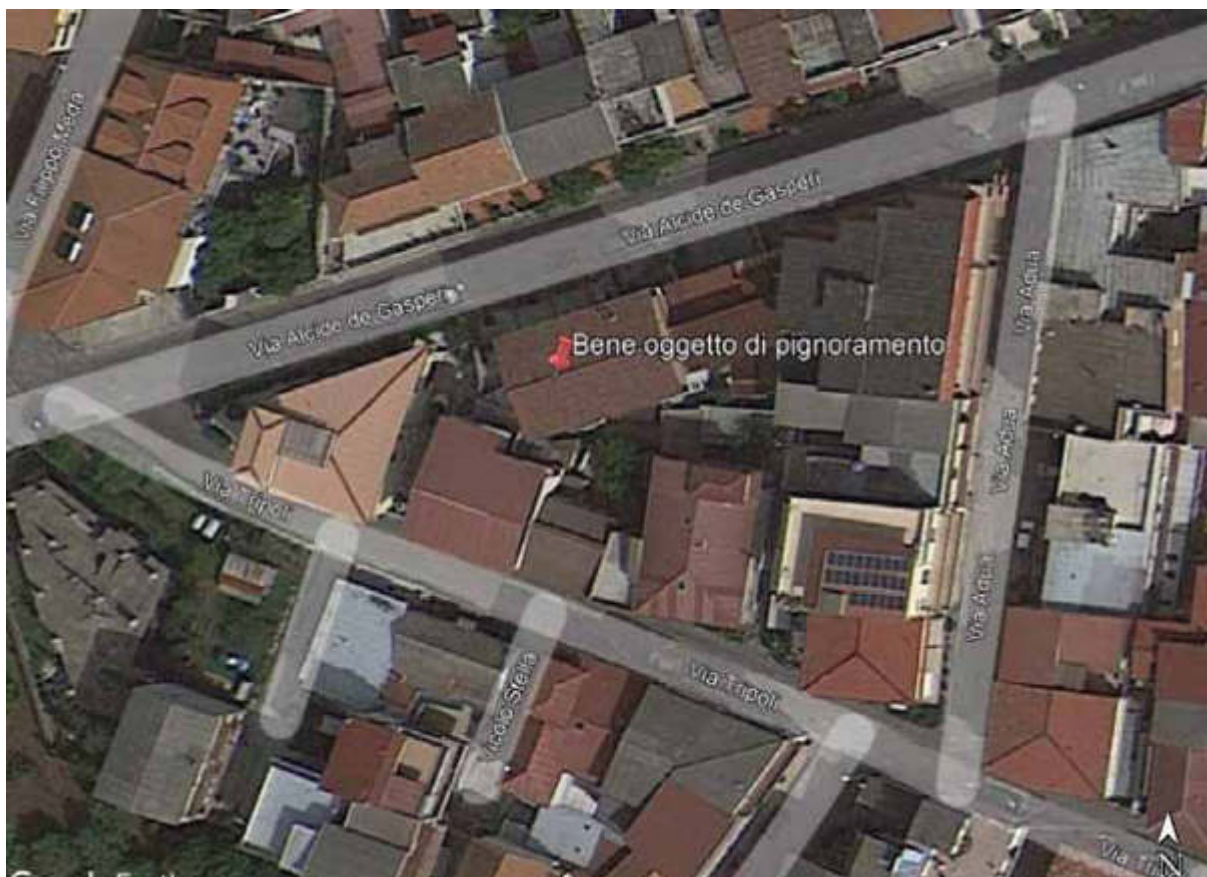


# ORTOFOTO

Ortofoto 1



Ortofoto 2



# VISURA CATASTALE



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 52 Particella 636 Subalterno 6

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 52 Particella 636

**Classamento:**

Rendita: Euro 244,03

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 52 Particella 636 Subalterno 6

**Indirizzo:** VIA ALCIDE DE GASPERI n. 2 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 137 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 130 m<sup>2</sup>

**> Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/2



Diritto di: Proprieta' per 1/2

**> Dati identificativi**

 **dall'impianto al 18/07/2002**

**Immobile predecessore**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 52 Particella 166 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987



 dal **18/07/2002** al **29/10/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **6**

DIVISIONE del 18/07/2002 Pratica n. 146620 in atti dal 18/07/2002 DIVISIONE (n. 6070.1/2002)

 dal **29/10/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **636** Subalterno **6**

Variazione del 29/10/2008 Pratica n. RC0342220 in atti dal 29/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 35161.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 52 pla 166 sub 6 per allineamento mappe

---

## > Indirizzo

 dall'impianto al **18/07/2002**

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **1**

VIA ROMA Piano PT  
Partita: **4461**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal **18/07/2002** al **29/10/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **6**

VIA ALCIDE DE GASPERI n. 2 Piano T

DIVISIONE del 18/07/2002 Pratica n. 146620 in atti dal 18/07/2002 DIVISIONE (n. 6070.1/2002)

 dal **29/10/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **636** Subalterno **6**

VIA ALCIDE DE GASPERI n. 2 Piano T

Variazione del 29/10/2008 Pratica n. RC0342220 in atti dal 29/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 35161.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 52 pla 166 sub 6 per allineamento mappe

---

## > Dati di classamento

 dall'impianto al **01/01/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 981**

Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **4461**

Impianto meccanografico del 30/06/1987





📅 dal 01/01/1992 al 18/07/2002

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 244,03**

Rendita: **Lire 472.500**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **4461**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 18/07/2002 al 29/10/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **166** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 244,03**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

DIVISIONE del 18/07/2002 Pratica n. 146620 in atti dal 18/07/2002 DIVISIONE (n. 6070.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 29/10/2008

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **636** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 244,03**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Variazione del 29/10/2008 Pratica n. RC0342220 in atti dal 29/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 35161.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 52 pla 166 sub 6 per allineamento mappe

Annotazioni: classamento e rendita validati

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **52** Particella **636** Subalterno **6**

Totale: **137 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **130 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/07/2002, prot. n. 000146620

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **TAURIANOVA (L063)(RC)** Foglio **52** Particella **166** Sub. **1**

➤ 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅



Y  
B

Y  
B

Y  
B

Y  
B

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 52 Particella 166 Sub. 6

Y  
B

Y  
B

Y  
B

Y  
B

Y  
B

Y  
B



dal 31/10/2002 al 29/10/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 52 Particella 636 Sub. 6**

5. del 29/10/2008 Pratica n. RC0342220 in atti dal  
29/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 35161.1/2008)

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

TAURIANOVA (L063) (RC)  
Foglio **52** Particella **166** Subalterno **6**

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



# ESTRATTO DI MAPPA





Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
collo pratica T271214/2022

8-Giu-2022 13:12:43

Comune: (RC) TAURIANOVA  
Foglio: 52 A11: A

I Particella: 636

N=87000

E=35200

Firmato Da: VALENTE VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a7bac



# PLANIMETRIA CATASTALE



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. 000146620 del 18/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Via Alcide De Gasperi

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 166

Subalterno: 6

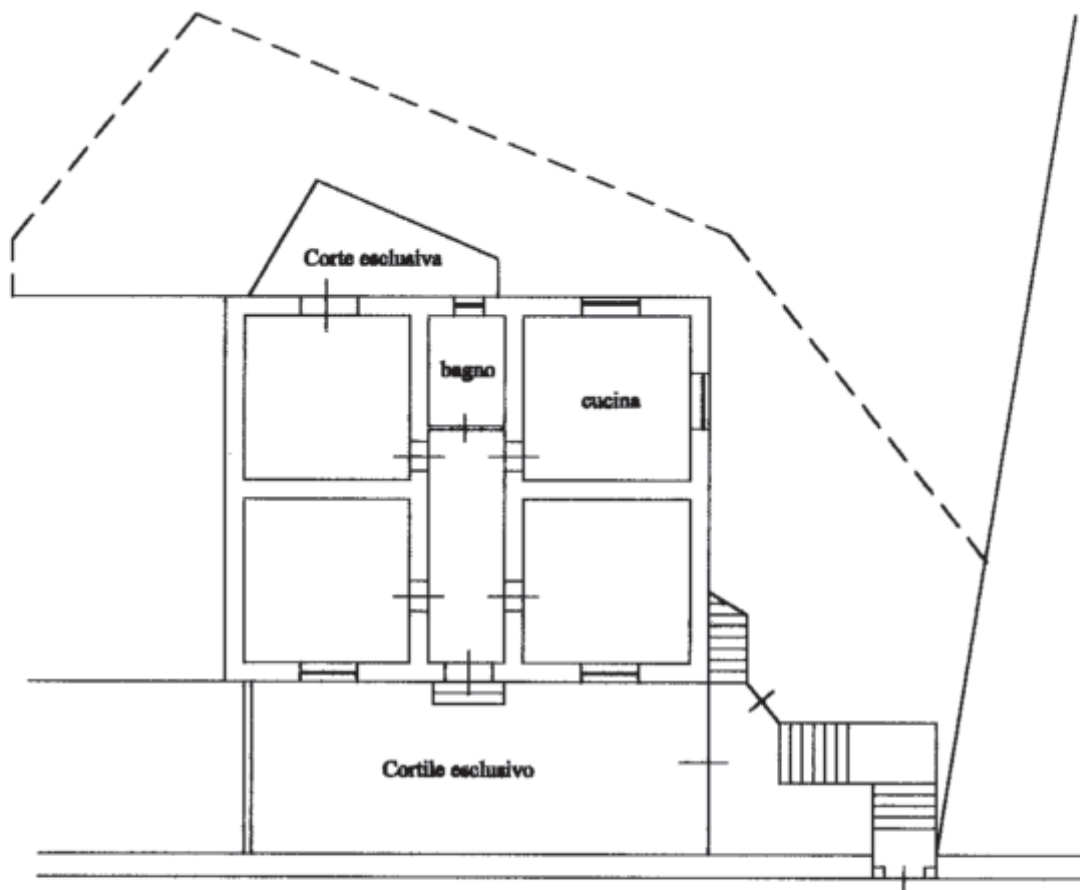
Compilata da:



Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano terra h=3**



**Via A. De Gasperi**



Ultima planimetria in atti



**ALLEGATO 1**

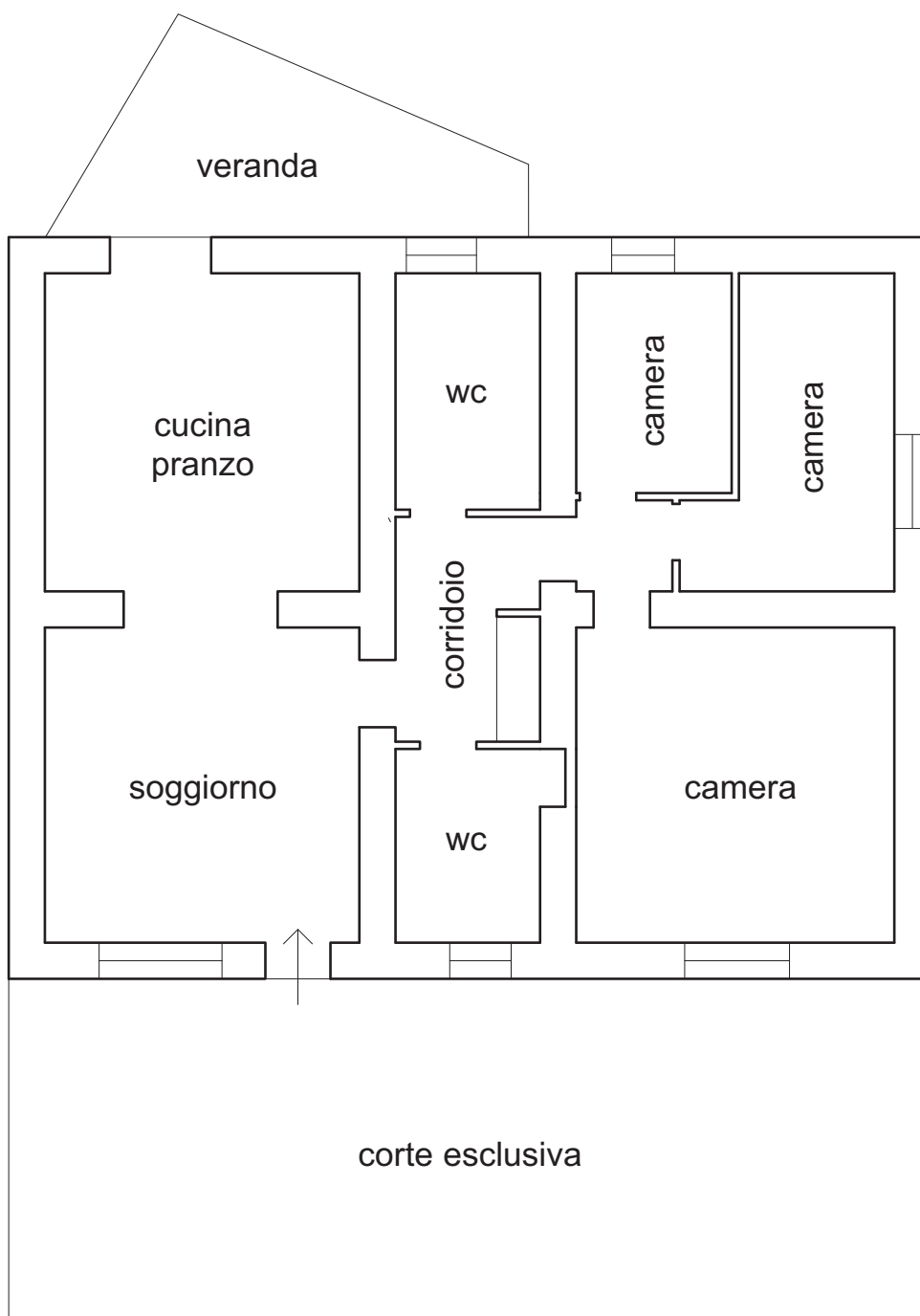
**PLANIMETRIA**

**STATO DI FATTO**





PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
(scala 1:100)



# **ALLEGATO 2**

## **ACCESSO AGLI ATTI COMUNE**



OMISSIS



OMISSIS



**ALLEGATO 3**

**NULLA OSTA PER**

**REALIZZAZIONE IMMOBILE**





MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
**UFFICIO DEL GENIO CIVILE**  
 REGGIO CALABRIA

Reggio Cal., li

17 MAG. 1961

Prot. N. 6808 Sez. II

AL SIGNOR SINDACO

di

Taurianova

e per conoscenza:

Ditta

v

**OGGETTO: Norme di edilizia asismica - R. D. 22 novembre 1937, n. 2105**  
**Nulla Osta inizio lavori fabbricati in muratura ordinaria**

In conformità del disposto dell'art. 40 del R. D. 22-11-1937, n. 2105, contenente norme tecniche ed igieniche di edilizia per le località colpite dal terremoto, si informa che in data odierna è stato rilasciato il nulla osta per la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra

in territorio di codesto Comune per conto della Ditta

OMISSIS



Si rimette il relativo nulla osta, in doppio originale, con preghiera di volere consegnare un esemplare alla Ditta interessata, unitamente alla copia del progetto allegato, dopo averne preso nota nel registro denunce lavori di codesto Comune, trattenendo l'altro esemplare

La Ditta interessata, prima di intraprendere i lavori, dovrà ottenere dal Comune apposita licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

L'INGEGNERE DIRIGENTE

(F. De Luca)

*[Handwritten signature]*



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
REGGIO CALABRIA

NORME TECNICHE ED IGIENICHE PER LE COSTRUZIONI EDILIZIE  
(R. D. 22 novembre 1937 n. 2105)

Visto l'art. 40 del R. D. 22 Novembre 1937, n. 2105, circa l'obbligo della denuncia allo Ufficio del Genio Civile da parte di chi intraprende i lavori;

Visto l'istanza pervenuta in data IO-3-1961 con la quale il Sig. OMISSIS chiede il nulla osta per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra

in Via contr. S. Nicola del Comune di Taurianova

Visto che il sistema di costruzione con fondazioni in conglomerato cementizio ed elevazione in muratura di mattoni pieni e malta cementizia

~~cordoli di protezione~~ e di coronamento in cemento armato, solai di ~~marcapiano~~ ~~XXXXXX~~ e copertura con travi in ferro a T. e volteggiate in tale avviso denunciato, è ammesso dalle norme tecniche vigenti;

Accertato con visita in luogo che l'ubicazione del fabbricato, per quanto concerne la natura del suolo, larghezza delle strade e spazi di isolamento circostanti, non contravviene alle vigenti norme di cui al R. D. 22 Novembre 1937, N. 2105

Considerato che il progetto redatto OMISSIS con calcoli di stabilità dei solai redatti è rispondente alle vigenti norme di edilizia antisismica, salvo la calcolo definitiva delle strutture sidero-cementizie, all'atto esecutivo, e gli adempimenti demandati dal Cap. I del R. D. 16 Novembre 1939 N. 2229, nonché con l'osservanza delle seguenti prescrizioni;

Considerato



Considerato che, prima che siano intrapresi i lavori, il Sindaco deve rilasciare apposita licenza ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Considerato che è stato comunicato che i lavori saranno eseguiti sotto la direzione del Professionista progettista che ne assume tutte le responsabilità a norma di Legge.

### NULLA OSTA

all'inizio dei lavori di che trattasi con l'obbligo di osservare, all'atto esecutivo, le norme di cui al R. D. 22 Novembre 1937 N. 2105, e del R. D. 16 Novembre 1939 N. 2229, nonché le particolari prescrizioni sopradette, le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ed il Piano Regolatore in vigore.

La Ditta è obbligata, ai sensi dell'art. 40 comma 1° del R. D. L. 22-11-1937 N. 2105, e dell'art. 4 del R. D. 16-11-1939 N. 2229, di dare comunicazione a quest'Ufficio dell'inizio dei lavori almeno 20 giorni prima e di indicare a quest'Ufficio stesso ed alla Prefettura il nominativo del Direttore dei Lavori. L'eventuale mancata comunicazione di cui sopra comporterà l'adozione dei provvedimenti previsti dalla Legge.

Del presente nulla osta fa parte integrante il progetto con i disegni muniti di visto dello Ufficio predetto.

17 MAG. 1961

Reggio Cal., li \_\_\_\_\_ N. 6808 di prot.

IL TECNICO INCARICATO

*[Handwritten signature]*

IL CAPO SEZIONE

*[Handwritten signature]*



L'INGEGNERE DIRIGENTE

(F. De Luca)

*[Handwritten signature]*



# COMUNE DI TAURIANOVA

## UFFICIO TECNICO

N. 77/1827/3079

### IL SINDACO

VISTO l'avviso in data 7-3-961 col quale il Sig.

preannunzia l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione di una casa per un abitazione a p.t. con capienza per una non probabile

in via o piazza Roma (SS. 411) del Rione Restina

Visto il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, N. 6808 del 11-5-961

Accertato con visita sopralluogo che l'ubicazione del fabbricato quanto a larghezze stradali e a spazi d'isolamento circostanti, non contravviene alle vigenti disposizioni di legge;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23-3-961

Dichiara che il progetto redatto dal Sig.

è meritevole di approvazione, e che i lavori stessi saranno diretti dal lo stesso progettista

### NULLA OSTA

all'inizio dei lavori di cui sopra con l'obbligo di osservare, all'atto esecutivo tutte le norme di legge vigenti giusto come è detto in

comunicazione fatta come sulle plan. p.t. Strada SS. 411 - f. rione Restina - nuova casa con la parte rione a limitare

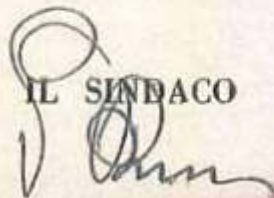
Tempo assegnato per l'esecuzione dei lavori di cui sopra:

Inizio dei lavori 25-5-961

Ultimazione dei lavori 26-5-962

Taurianova, li 23-5-961

IL SINDACO



**ALLEGATO 4**

**COMUNICAZIONE LAVORI**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**



3992/a-

Comune di Taurianova	
Provincia di Reggio Calabria	
15/9/2010	
Titolario	
Nr.0025571	006 003
	

Al Responsabile Settore IV  
Area Tecnica  
del Comune di Taurianova

167 C



I sottoscritti  
residente in



in qualità di proprietari di un appartamento al piano terra di un fabbricato in m.o. , sito nel Comune di Taurianova in fregio alla via A. De Gasperi n. 2 , dovendo eseguire dei lavori nel fabbricato sopra citato , con la presente

COMUNICA

Alla S.V. ai sensi dell'art. 6(L) del Decreto Legge 40/2010, di iniziare i lavori di manutenzione straordinaria ,dettagliatamente riportati nella allegata relazione , che saranno eseguiti in conformità al vigente Regolamento Edilizio Comunale , nonché nel rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Taurianova li 13/09/2010

*Handwritten signature and date*

Con Osservanza





Ditta:

**Oggetto** : Manutenzione straordinaria in un appartamento posto a piano terra di un fabbricato in m.o..

Allegati :

- ◇ Relazione tecnica di Asseverazione;
- ◇ Stralcio P.R.G.;
- ◇ Stralcio Aerofotogrammetrico;
- ◇ Stralcio Catastale;
- ◇ Copia Atto Notarile di Proprietà;
- ◇ Emergenza Ambientale;
- ◇ Elaborati grafici;
- ◇ D.U.R.C. Ditta esecutrice.

# COMUNE DI TAURIANOVA

( prov. Reggio Calabria )

**Oggetto:** Lavori di manutenzione straordinaria in un appartamento al piano terra di un fabbricato in m. o..

## RELAZIONE TECNICA

appartamento al piano terra di un fabbricato in m.o. sito nell'abitato del comune di Taurianova in fregio alla via A. De Gasperi n.2 , riportato in catasto al foglio di mappa 52 particella 636 sub 6 ( già particella 166 sub 6 , per come riportato nell'atto notarile allegato) .

- Premesso che detto fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in data 23/05/1961 n. 77/1847/3673 ;  
Ciò premesso e considerato la ditta in epigrafe intende procedere ai seguenti lavori :

- Demolizione e realizzazione di alcune tramezzature interne con mattoni forati dello spessore di cm 8 con relativa intelaiatura in c.a.
- Rifacimento dell'intonaco delle pareti esterne a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato rustico e da un ultimo strato in malta cementizia lavorata a fretta spugnata con sovrastante pittura di colore chiaro;

- Rifacimento dell'intonaco delle pareti interne a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato rustico e da un ultimo strato di tonachina;
- Demolizione e rifacimento del rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di ceramica maiolicata, previa preparazione del sottofondo e messa in opera di sanitari completi di rubinetterie ;
- Rifacimento della pavimentazione interna con piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" previa demolizione di quella esistente e preparazione del sottofondo mediante scavo per la realizzazione di un vespaio;
- Impianto idrico e fognante secondo le norme vigenti e relativi collegamenti alle reti principali;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame in opera in tubi di plastica flessibile;
- Impianto di riscaldamento del tipo sottotraccia, completo di caldaia e corpi scaldanti;
- Rete interna per lo scarico delle acque nere con tubi in PVC del tipo pesante;
- Messa in opera delle porte interne in legno tamburato;
- Messa in opera degli infissi esterni in alluminio preverniciato completi di persiane;

- Messa in opera di grondaie e discendenti in rame per la raccolta delle acque piovane.

Detti lavori rientrano nella casistica dell'art. 6(L) del D.L. 40/2010;

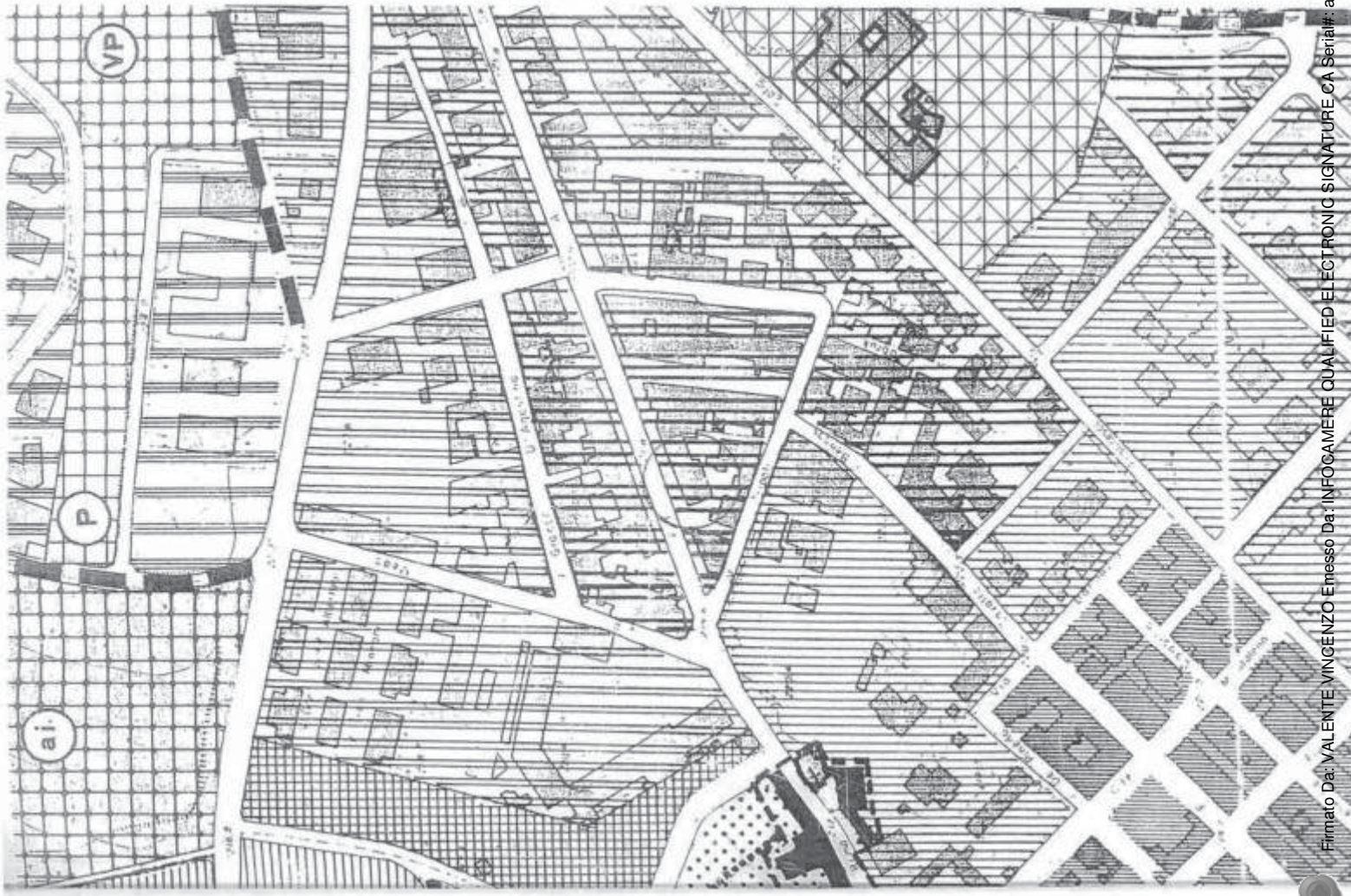
- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione;

- non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico - sanitarie.

Taurianova il 13/09/2010











Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Direttore: DOTT IASI MICHELE

Per Visura



M=47000

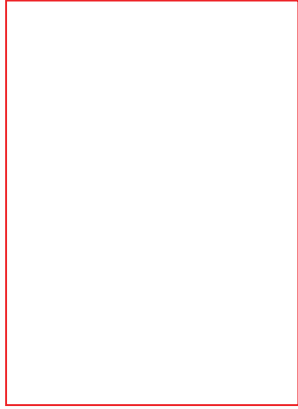
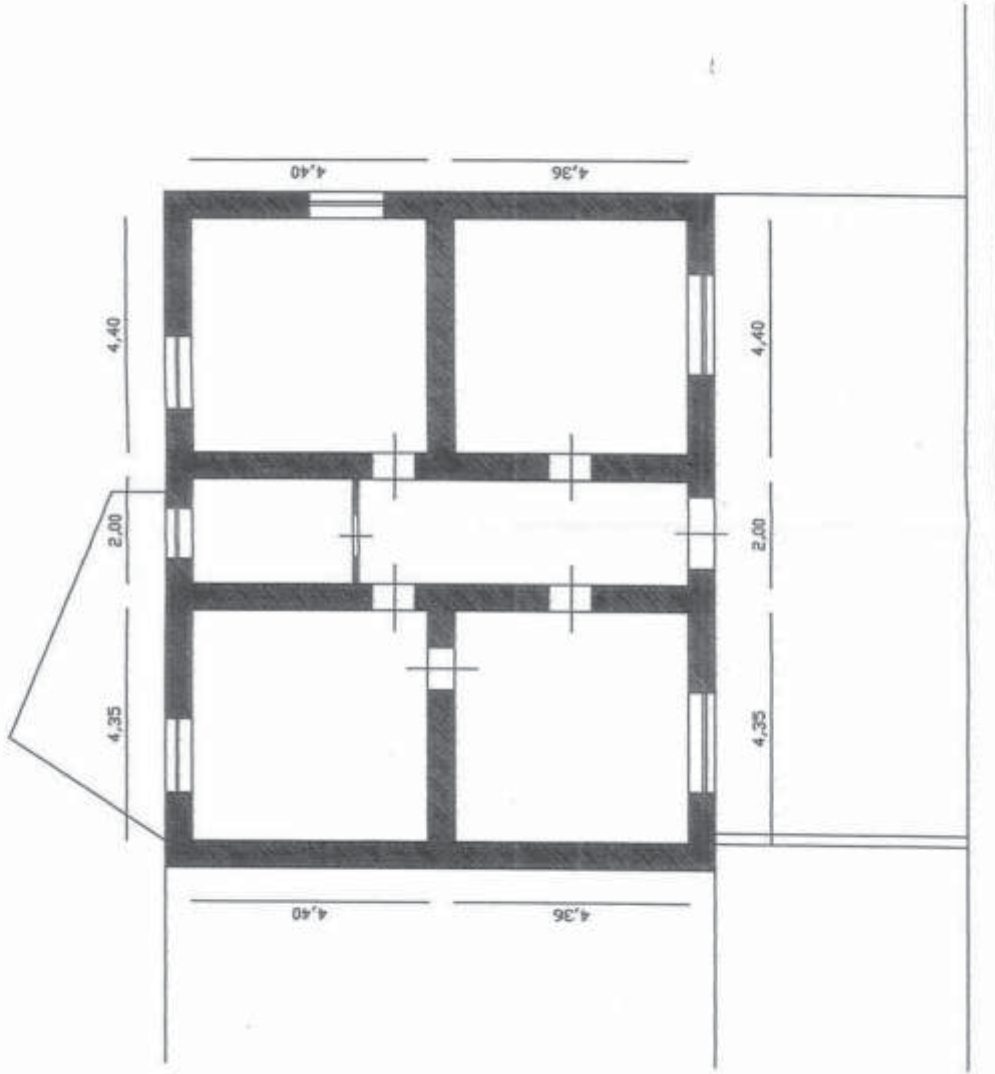
E=35200

Comune: TAURIANOVA  
Foglio: 52 A11: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
28-Lug-2010 12:58  
Prot. n. 570702/2010

Firmato Da: VALENTE VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a7bac



PIANO TERRA ESISTENTE  
h = 3.00

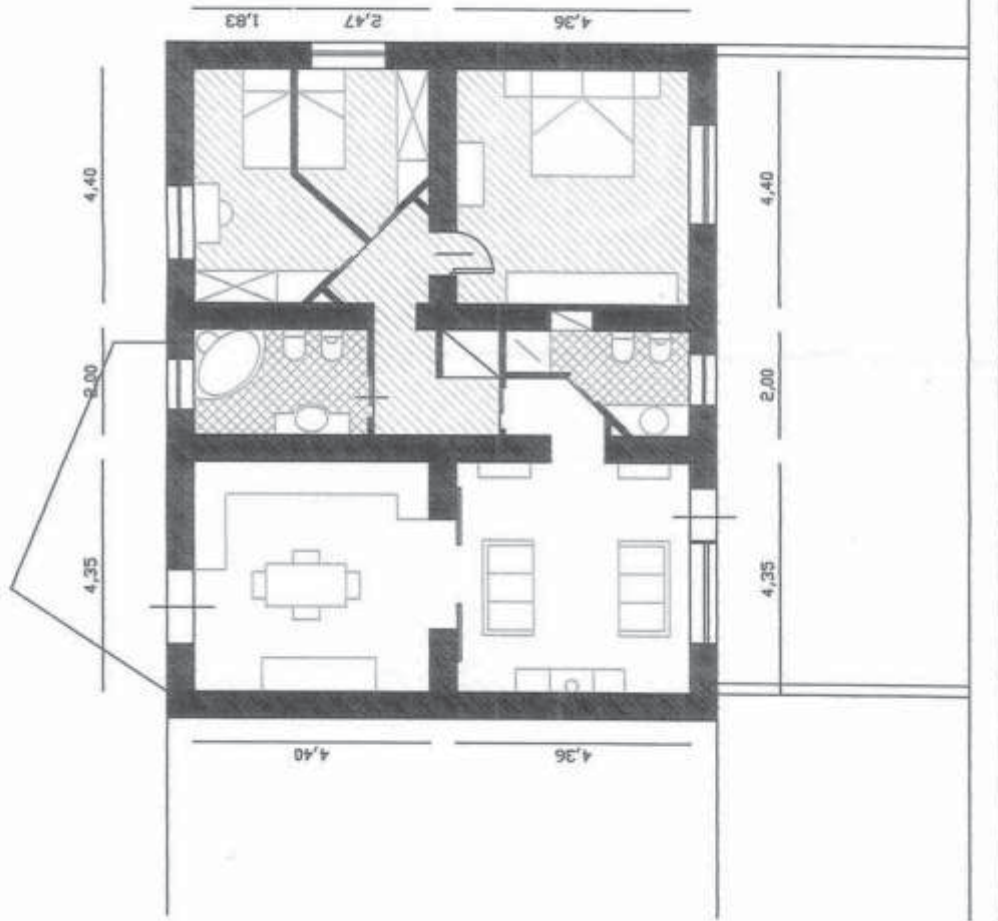


via Alcide De Gasperi





PIANO TERRA IN PROGETTO  
h = 3.00



via Alcide De Gasperi

**COMUNE DI TAURIANOVA**  
(prov. Reggio Calabria)

**Ditta :**

**Oggetto :** *Manutenzione straordinaria in un appartamento posto a piano terra di un fabbricato in m.o.*

**Allegati :**

◇ **Fotografie.**



Comune di Taurianova		
Provincia di Reggio Calabria		
22 OTT 2010		
Nr. 0029715	Titolario	
	006	003
		

21/10/10  
*[Signature]*  
**Al Settore IV Area Tecnica  
del Comune di Taurianova**

Alla Cortese Attenzione

Oggetto: Trasmissione integrazione documenti.

in riferimento alla vostra richiesta del 12 ottobre 2010 prot. n. 28408, avente per oggetto richiesta integrazione documentazione per comunicazione lavori di manutenzione straordinaria del 15.09.2010 prot. n. 25571, con la presente

**trasmette**

- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione di conformità a firma del Tecnico del fabbricato esistente oggetto d'intervento;
- Stralcio catastale in cui viene evidenziato che la parte del fabbricato oggetto dell'intervento è costituita dal sub 6 della particella 636.

Si precisa che al momento della comunicazione inizio lavori (15.09.2009) il D.U.R.C. della ditta esecutrice era valido (scadenza 24.10.2009), oggi in attesa di nuovo rilascio.

**Taurianova li 22.10.2010**

**Con Osservanza**











**Al Settore IV Area Tecnica  
del Comune di Taurianova**

Oggetto : Dichiarazione di conformità fabbricato.

Il sottoscritto arch.

in riferimento alla vostra richiesta del 12.10.2010 prot. n. 28408  
avente per oggetto comunicazione lavori manutenzione straordinaria del 15.09.2010 prot. n. 25571

a nome del sig.  con la presente

**dichiara**

- Che il fabbricato oggetto della comunicazione di cui sopra è conforme al Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova (RC) in data 23.05.1961 n. 77/1847/3673.

**Taurianova li 22.10.2010**





# **ALLEGATO**

## **SCIA PER REALIZZAZIONE PENSILINA IN LEGNO VERANDA POSTERIORE**







**Comune di TAURIANOVA**  
 Provincia di Reggio Calabria  
**Settore 4 - Area Tecnica**  
*Sportello Unico edilizia*

Comune di Taurianova (RC)

15/1/2013  
 Nr. 0001025  
 Titolare  
 006 003

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)**

(ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010)

**Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Taurianova**

Il sottoscritto  
 residente in

- codice fiscale
- proprio
- proprio e del soggetto elencato nell'allegata tabella A
- della ditta

con sede in \_\_\_\_\_ V/ia \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

che rappresenta in qualità di \_\_\_\_\_ (1)

avente titolo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in quanto:

- assegnatario
- comproprietario con il soggetto elencato nell'allegata tabella A
- \_\_\_\_\_ (2) (a tale scopo autorizzato da proprietari elencati nell'allegata tabella A)

**DICHIARA E CERTIFICA**

in applicazione degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n° 445, consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445;

**di essere legittimato**

**ALLA PRESENTAZIONE DELLA SCIA**

(ex Legge 07.08.1990 n.241, art. 19)

per intervento di: *(indicare la qualificazione dell'intervento)*  
**INSTALLAZIONE DI UNA PENSILINA IN LEGNO A PROTEZIONE DEGLI INFESSI**

- Intervento ai sensi del comma 1 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Interventi/Controlli - Interventi uniti art. 2 comma 1-5)
- Intervento ai sensi del comma 2 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001<sup>(1)</sup> (Interventi/Controlli - Interventi uniti art. 2 comma 1-5)
- Intervento ai sensi del comma 3 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Interventi/Controlli)
- Impianto fotovoltaico o solare termico non compreso fra quelli definiti dall'art. 11 comma 3 del D.lgs. n. 115 del 2008
- Realizzazione di autorimessa interrata ai sensi dell'art. 9 comma 2 L.122/89 (solo area urbana)

Specificare se si tratta di:  Residenziale;  Direzionale;  Commerciale;  Turistico/ricettiva;  Agricola;  Industriale;  Artigianale;  (altre)

nel caso di interventi in variante specificare se si tratta di:

- variante in corso d'opera:  permesso di costruire numero \_\_\_\_\_ in dbta \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_
- denuncia di inizio attività prot. \_\_\_\_\_

**SCIA per intervento in corso di esecuzione** ai sensi dell'art. 37 comma 5 del DPR 380/2001

**COMPIAZIONE OBBLIGATORIA: SI TRATTA DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RELATIVA ALLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE NESSA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL DPR 28/12/2000 N° 445**

relativo agli immobili siti in località **TAURIANOVA VIA A. DE GASPERI** n. 2  
 censito all'Agenzia del Territorio  Catasto Fabbricati  Catasto Terreni  
 individuati al mappale numero 636 sub. 6 foglio 52



<b>Classificati</b> <input checked="" type="checkbox"/> in zona: B4 <input type="checkbox"/> in zona: <input type="checkbox"/> in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001) <input type="checkbox"/> non interessato da alcun piano attuativo vigente <input type="checkbox"/> interno al Piano di _____ denominato _____ del _____ del _____ e convenzionato con atto rep. _____	<input checked="" type="checkbox"/> non soggetto a vincoli <input type="checkbox"/> soggetto a _seguent_ vincol_ : <input type="checkbox"/> storico architettonico parte II decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 <input type="checkbox"/> paesistico ambientale parte III decreto legislativo n. 22 gennaio 2004, n. 42 <input type="checkbox"/> idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923 <input type="checkbox"/> zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978 <input type="checkbox"/> sismico: <input type="checkbox"/> legge n. 64 del 1974; <input type="checkbox"/> D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. <input type="checkbox"/> fascia rispetto: <input type="checkbox"/> stradale <input type="checkbox"/> ferroviario <input type="checkbox"/> cimiteriale <input type="checkbox"/> (altro)	<input type="checkbox"/> non sono in corso altri progetti edilizi sull'immobile (o l'area) oggetto dell'intervento; <input type="checkbox"/> sono in corso altri progetti edilizi sull'immobile (o l'area) oggetto dell'intervento: <small>(specificare il numero di protocollo o il numero del progetto)</small> pratica n. _____ prot. n. _____ del _____ di _____	<input type="checkbox"/> dello stato attuale non sono noti gli atti abilitativi che lo hanno autorizzato: <sup>(4)</sup> <small>(indicare il motivo)</small>	<input checked="" type="checkbox"/> lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi rilasciati: <small>Indicare obbligatoriamente il N. di rilascio o il numero di protocollo e la data di rilascio del provvedimento</small> pratica n. 77/1947/ _____ prot. n. X _____ del 23/05/1961	<input type="checkbox"/> l'immobile non è stato oggetto di condono edilizio; <input type="checkbox"/> l'immobile è stato oggetto di condono edilizio ai sensi di: <input type="checkbox"/> Legge n. 47/1965 <input type="checkbox"/> Legge n. 724/1994 <input type="checkbox"/> D.Lgs. n. 269/2003 <small>Indicare obbligatoriamente il N. di rilascio o il numero di protocollo e la data di rilascio del provvedimento</small> pratica n. _____ prot. n. _____ del _____	<input checked="" type="checkbox"/> nell'unità catastale oggetto di intervento non sono presenti sostanze contenenti fibre di amianto; <input type="checkbox"/> nell'unità catastale oggetto di intervento sono presenti sostanze contenenti fibre di amianto, e <b>si impegna a richiedere, entro l'effettivo inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.P.5;</b> <i>e pertanto</i>	<b>SEGNALA,</b> ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della Legge 07.08.1990 n.241:  <b>1. di dare inizio:</b> <input checked="" type="checkbox"/> contestualmente alla data di presentazione all'ufficio protocollo comunale della presente S.C.I.A. <input type="checkbox"/> il giorno ____-____-____, il cui effettivo inizio lavori sarà comunicato formalmente e per tempo con apposito modulo all'esecuzione degli interventi edilizi sull'immobile sopra descritto: Sopraelevazione di un muro di cinta di un lotto di terreno	<b>2. che la progettazione dei lavori di che trattasi è stata affidata:</b> _____ _____ _____
a) _____								

e ai soggetti elencati nell'allegata tabella B  
3. che la direzione dei lavori di che trattasi è stata affidata:

al progettista;

al tecnico;

arch. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
con studio in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
e\_mail: \_\_\_\_\_ PEC: \_\_\_\_\_ (obbligatoria)  
iscritto all' \_\_\_\_\_ Albo de \_\_\_\_\_ Ordine degli Architetti \_\_\_\_\_ della prov. di \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_  
assenso: \_\_\_\_\_

e ai soggetti elencati nell'allegata tabella B

4. che l'esecuzione delle opere è stata affidata:

alla ditta:

\_\_\_\_\_   
e\_mail: \_\_\_\_\_ PEC: \_\_\_\_\_  
iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di \_\_\_\_\_ Reggio Calabria  
Timbro e firma per \_\_\_\_\_  
assenso: \_\_\_\_\_

L'accettazione dell'affidamento è completata della dichiarazione di cui all'allegato modello predisposto, allegato n. 2;

5. che la certificazione energetica di che trattasi è stata affidata:

al progettista;

al tecnico;

arch. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
con studio in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
e\_mail: \_\_\_\_\_ PEC: \_\_\_\_\_ (obbligatoria)  
iscritto all' \_\_\_\_\_ Albo de \_\_\_\_\_ Ordine degli Architetti \_\_\_\_\_ della prov. di \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_  
assenso: \_\_\_\_\_

e ai soggetti elencati nell'allegata tabella B

#### DICHIARA

- di essere consapevole che i lavori edili di cui allo presente "segnalazione certificata di inizio attività";
- devono avere inizio entro 1 (uno) anno dalla data di efficacia della stessa;
- devono essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, la quale deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio comunale competente;
- l'efficacia della SCIA presentata si ha qualora sussistano tutte le condizioni previste dalla legislazione vigente, ovvero:
- regolarità formale e completezza della documentazione presentata;
- l'intervento edilizio non rientra nel caso di esclusione previsti nell'art. 19 comma 1 legge 241 del 1990 sostituito dall'art. 49 comma 4 bis della legge 127/2010;
- ai sensi dell'art. 90 comma 9 del D.Lgs. 81/2008 allega alla presente;
- il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori (punto 4. della presente) unitamente alla documentazione contemplata dalla dichiarazione di cui all'allegato n.2. Si rammenta che l'obbligo della presentazione della suddetta documentazione



sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi, ovvero di lavori realizzati direttamente con proprio personale dipendente senza ricorso all'appalto. In assenza del documento unico di regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.

- verifica idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nel caso di cui al comma 11, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008;
- chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nel caso di cui al comma 11, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;

• e che:

l'intervento NON prevede la produzione di terre e rocce da scavo;

l'intervento prevede la produzione di terre e rocce da scavo, da sottoporre alle disposizioni in materia di rifiuti (parte quarta D.lgs 152/2006) e, pertanto, si allega stima dei quantitativi prodotti e indicazione dell'impianto di destinazione, nonché la documentazione prevista ai sensi dell'art. 186 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. .

l'intervento prevede la produzione di terre e rocce da scavo da impiegare ai sensi delle disposizioni di cui al D.lgs 152 art. 186 e, pertanto, si allega documentazione descrittiva dell'utilizzo previsto e della sussistenza dei requisiti di cui al citato articolo

• di dare atto che l'intervento di cui alla presente "segnalazione certificata di inizio attività" è:

gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:

trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera .....<sup>(5)</sup> del d.P.R. n. 380 del 2001;

trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001;

oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi che regolano la materia.

• di impegnarsi:

a comunicare la data di fine lavori e a produrre il certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato (art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01 come appresso riportato);

a produrre ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione del tecnico progettista che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Il sottoscritto dichiara inoltre che l'allegato progetto è compilato in piena conformità alle norme di legge e dei vigenti regolamenti comunali, nei riguardi pure delle proprietà confinanti sollevando da ogni responsabilità il Comune di Taurianova di fronte a terzi.

Ai sensi degli art. 38, 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 si allega, ai fini della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, copia di un documento d'identità del proprietario e/o dell'avente e/o degli aventi titolo. Al riguardo si richiamano le sanzioni previste all'art. 76 dello stesso decreto.

Taurianova, il 15/01/2013

Il segnalatore



• L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, che:

- 1) il trattamento dei dati contenuti con dichiarazioni / richieste è finalizzato allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo ed alle attività ad esso correlate;
- 2) il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti;
- 3) il mancato conferimento di alcuni o di tutti i dati richiesti comporta l'interruzione / l'annullamento dei procedimenti amministrativi;
- 4) in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti con le dichiarazioni / richieste ad altri Enti competenti;

- 5) Il dichiarante può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, ovvero la modifica, l'aggiornamento e la cancellazione dei dati;  
6) titolare della banca dati è il Comune di Taurianova; responsabili del trattamento dei dati sono i Responsabili dei Settori interessati.

CONTI CORRENTI POSTALI - Banca di Venezia - BancoPosta

€ sul C/C N. **316893**  
di Euro  /

Importo: VENTI CINQUE E 82  
C/C intestato a **COMUNE DI TAURIANOVA SERVIZIO TESORERIA**  
99029 TAURIANOVA (RC)

CAUSALE

MOD. 511/04 - POSTALE

**DURITI DI SEGRETO A**

DATA DI PAGAMENTO: 19/12/17 P. 0076  
RICEVUTO: 01/01 0725/2072  
C/O: INGROSSI/DAVIS - 0711/208



## RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

In qualità di tecnico incaricato dell'intervento di cui alla presente segnalazione, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 76 del T.U. approvato con D.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### DICHIARA

che le opere di cui alla segnalazione certificata di inizio attività consistono in (descrizione dettagliata delle opere):  
 INSTALLAZIONE DI UNA PENSILINA IN LEGNO A PROTEZIONE DEGLI INFISSI


### ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente segnalazione certificata di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella D;

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre che

gli immobili siti in località	Via A. De Gasperi	n. 2
insediati all'Agenzia del Territorio	<input checked="" type="checkbox"/> Catasto Fabbricati	<input type="checkbox"/> Catasto Terreni
individuati al mappale numero	636 sub. 6	foglio 52
sono:		
classificati		
<input checked="" type="checkbox"/> in zona: B4	nello strumento urbanistico generale vigente	
<input type="checkbox"/> in zona:	nello strumento urbanistico generale in salvaguardia	
<input type="checkbox"/> in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001)		
<input type="checkbox"/> non interessato da alcun piano attuativo vigente		
<input type="checkbox"/> interno al Piano di _____ denominato _____		
approvato con deliberazione C.C. n. _____ del _____ del _____ e convenzionato con alto rep. _____		
<input checked="" type="checkbox"/> non soggetti a vincoli		
<input type="checkbox"/> soggetti a_vincol_vincol_:		
<input type="checkbox"/> storico architettonico parte II decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 <input type="checkbox"/> paesistico ambientale parte III decreto legislativo n. 22 gennaio 2004, n. 42 <input type="checkbox"/> idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923 <input type="checkbox"/> zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978 <input type="checkbox"/> sismico: <input type="checkbox"/> legge n. 64 del 1974; <input type="checkbox"/> D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. <input type="checkbox"/> fascia rispetto: <input type="checkbox"/> stradale <input type="checkbox"/> ferroviario <input type="checkbox"/> cimiteriale <input type="checkbox"/> (altro) <input type="checkbox"/> (altro)		
<input checked="" type="checkbox"/> sono conformi:		
<input checked="" type="checkbox"/> al regolamento edilizio vigente; <input checked="" type="checkbox"/> ai regolamenti comunali vigenti; <input checked="" type="checkbox"/> al vigente regolamento locale di igiene; <input checked="" type="checkbox"/> alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche		

alle vigenti disposizioni di sicurezza ed altre leggi e/o disposizioni e norme vigenti;

### DICHIARA INOLTRE CHE

#### in relazione alla normativa in materia igienico-sanitaria:

- il progetto non è soggetto al parere igienico sanitario dell'A.S.P. 5 in quanto non sono modificati né direttamente né indirettamente i requisiti o le caratteristiche di natura igienico-sanitaria;
- in sostituzione del parere igienico sanitario dell'A.S.P. 5, si attesta la conformità delle opere da realizzare alle norme in materia igienico-sanitaria con particolare riguardo al Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune, e allega dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario (al sensi dell'art.20 comma 1, del D.P.R. 360/2003);
- richiede che il parere igienico sanitario dell'A.S.P. 5 sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a), del D.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il parere igienico sanitario dell'A.S.P. 5, di cui si allega copia;

#### in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi:

- il progetto non è soggetto al parere dei Vigili del Fuoco;
- richiede che il parere dei Vigili del Fuoco sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del D.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il parere dei Vigili del Fuoco, di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il parere dei Vigili del Fuoco, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

#### in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici:

- l'intervento non è soggetto ad autorizzazione paesistica di cui alla parte III decreto legislativo n. 22 gennaio 2004, n. 42;
- richiede che la autorizzazione paesistica sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 4, lettera e), seconda parte, del D.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stata ottenuta la autorizzazione paesistica, di cui si allega copia;
- è già stata richiesta la autorizzazione paesistica, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

#### in relazione alla presenza di altri vincoli:

- l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente domanda;
- richiede che il parere sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera e) e comma 4, del D.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il parere , di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il parere , come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

#### in relazione alle norme sulle costruzioni:

- le opere non interessano la statica dell'edificio;
- le opere interessano la statica dell'edificio e pertanto verrà inoltrata la denuncia presso il Settore Tecnico Regionale prima dell'inizio dei lavori;

#### in relazione alle norme sulle barriere architettoniche:

- Trattasi di edificio pubblico o privato aperto al pubblico soggetto alle norme di cui all'art.24 della Legge n. 104/1992;
- si allegano la dichiarazione di conformità alla Legge n. 104/1992 e gli schemi grafici dimostrativi;
- trattasi di edificio non soggetto alle norme di cui alla Legge n. 104/1992 in quanto:

(Specificare la motivazione):

- Trattasi di edificio soggetto alle norme di cui alla Legge 13/89 e del relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89, ove è possibile conseguire (rif. T.U. Capo III):
- Accessibilità  Visitabilità  Adattabilità
- Come da dichiarazioni e schemi dimostrativi allegati al progetto.
- Trattasi di impianto non soggetto alle norme di cui alla Legge 13/89 e del regolamento di attuazione D.M. 236/89, in quanto:

#### in relazione alle norme sull'installazione di impianti:

- le opere non comportano modifica degli impianti tecnologici;
- le opere comportano installazione / ampliamento / modifica degli impianti in utenze:
- non destinazione:  Residenziale;  Direzionale;  Commerciale;  Turistico/ricettivo;  Agricola;
- Industriale;  Artigianale;  (altre)
- ! pertanto è obbligatorio, ai sensi degli art. 5 - 7 ed 11 del DM. n° 37/2008, allegare idonea documentazione a firma degli installatori e/o tecnici abilitati relativa ai seguenti impianti:

- distribuzione energia elettrica parti comuni e singole unità immobiliari;
- imp. radiotelevisivi – elettronici – antenne e protezioni scariche atmosferiche;
- riscaldamento e/o climatizzazione;
- idrosanitario;
- adduzione gas;
- sollevamento persone o cose;
- impianto antincendio;

**in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato:**

- l'intervento richiesto è conforme alle norme del Codice Civile e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
- come risulta da assenso scritto di cui alla tabella C;
- come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente domanda di permesso di costruire.

**in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato:**

- le opere comportano mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, secondo quanto previsto dalla Legge 9 marzo 2006, n° 80 e che quindi è necessaria la presentazione degli atti di aggiornamento catastali;
- le opere non comportano mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, secondo quanto previsto dalla Legge 9 marzo 2006, n° 80 e che quindi non è necessaria la presentazione degli atti di aggiornamento catastali;

In fede.

Taurianova, lì 15/01/2013

(timbro)

Il progettista





**TABELLA A** Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla S.C.I.A.:

La presente S.C.I.A. è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:

sig.ra	<input type="checkbox"/>	Proprietario
residente	<input checked="" type="checkbox"/>	Comproprietario
Firma p	<input type="checkbox"/>	
<div style="border: 1px solid red; height: 40px; width: 100%;"></div>		
sig. residente a	_____ Via _____ c.f. _____	<input type="checkbox"/> Proprietario <input type="checkbox"/> Comproprietario
Firma per assenso:	( _____ )	
sig. residente a	_____ Via _____ c.f. _____	<input type="checkbox"/> Proprietario <input type="checkbox"/> Comproprietario
Firma per assenso:	( _____ )	
sig. residente a	_____ Via _____ c.f. _____	<input type="checkbox"/> Proprietario <input type="checkbox"/> Comproprietario
Firma per assenso:	( _____ )	

**TABELLA B** Altri tecnici incaricati:

progettazione dei lavori  direzione dei lavori  certificazione energetica

arch. con studio in _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
e_mail: _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
iscritto all' _____ Albo de _____ Ordine degli Architetti _____ della prov. di _____ (obbligatoria)	
Timbro e _____ firma per _____ al n. _____	
assenso: _____	
<input type="checkbox"/> progettazione dei lavori <input type="checkbox"/> direzione dei lavori <input type="checkbox"/> certificazione energetica	
arch. con studio in _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
e_mail: _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
iscritto all' _____ Albo de _____ Collegio dei Geometri _____ della prov. di _____ (obbligatoria)	
Timbro e _____ firma per _____ al n. _____	
assenso: _____	
<input type="checkbox"/> progettazione dei lavori <input type="checkbox"/> direzione dei lavori <input type="checkbox"/> certificazione energetica	
arch. con studio in _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
e_mail: _____ Via _____ P.IVA _____ n. _____	
iscritto all' _____ Albo de _____ Ordine degli Architetti _____ della prov. di _____ (obbligatoria)	
Timbro e _____ firma per _____ al n. _____	
assenso: _____	







**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ**  
(art.47 del D.P.R. 28.12.2000 n.445)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
 residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
 codice fiscale: \_\_\_\_\_ tel. / fax \_\_\_\_\_ per conto:  
 titolare  
 legale rappresentante  
 della ditta \_\_\_\_\_ P.IVA. \_\_\_\_\_  
 con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
 incaricata dal sig. \_\_\_\_\_  
 per la realizzazione di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
 su di un immobile sito nel Comune di Taurianova, in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
 e consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 per i casi di dichiarazioni  
 non veritiere, di formazione o uso di atti falsi,

**DICHIARA E CERTIFICA**

di possedere i requisiti previsti dall'allegato XVII del D.LGS n.81 del 09.04.2008 e s.m.l.;

che l'organico medio annuo è così composto (distinto per qualifica):

qualifica:	
qualifica:	
qualifica:	
qualifica:	

che al predetto personale viene applicato il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore;

Dichiaro di essere informato che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D. Lgs. 196/03, i dati personali da me forniti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

In fede.

Taurianova, il \_\_\_\_\_

(timbro)

Il dichiarante \_\_\_\_\_

Allegati obbligatori:

1. copia del documento di identità in corso di validità;
2. documento unico regolarità contributiva (D.U.R.C.).

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE  
PRIMA *OVVERO* CONTESTUALMENTE  
ALL'INIZIO DEI LAVORI**

(barrare la casella ricorrente e pertinente per l'intervento edilizio proposto)

- copia dell'atto di nomina, da parte del proprietario dell'edificio, del soggetto certificatore cui è stato conferito l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica;
- dichiarazione di esonero ai termini di legge;
- installazione all'ingresso del cantiere edile (ben visibile dalla pubblica via) di un cartello da cui risultino i principali dati conoscitivi quali: data e numero della S.C.I.A., committente, progettista, direttore dei lavori, impresa edile esecutrice, data di inizio lavori, ecc. (cfr. art. 27, comma 4, DPR n. 380/2001);
- comunicazione di inizio dei lavori;
- denuncia dei lavori per le opere in cemento armato e/o struttura metallica (cfr. art. 4 della Legge 05.11.1971 n. 1086 ed art. 65 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380). Contestualmente, dovrà essere presentato l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 (cioè che il collaudatore, ingegnere o architetto che sia, è iscritto all'albo da almeno 10 anni e non è intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera);

Note:

Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.

Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.

Indicare nella "descrizione dell'intervento" il numero progressivo della variante - es. 1° Variante, 2° Variante, etc.;

Specificare il motivo per il quale non si è a conoscenza dell'atto che ha legitimato l'intervento;

Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.



**COMUNE DI TAURIANOVA**

( prov. Reggio Calabria )

**Ditta:**

**Oggetto :** Installazione di una pensilina in legno a protezione degli infissi.

**Allegati :**

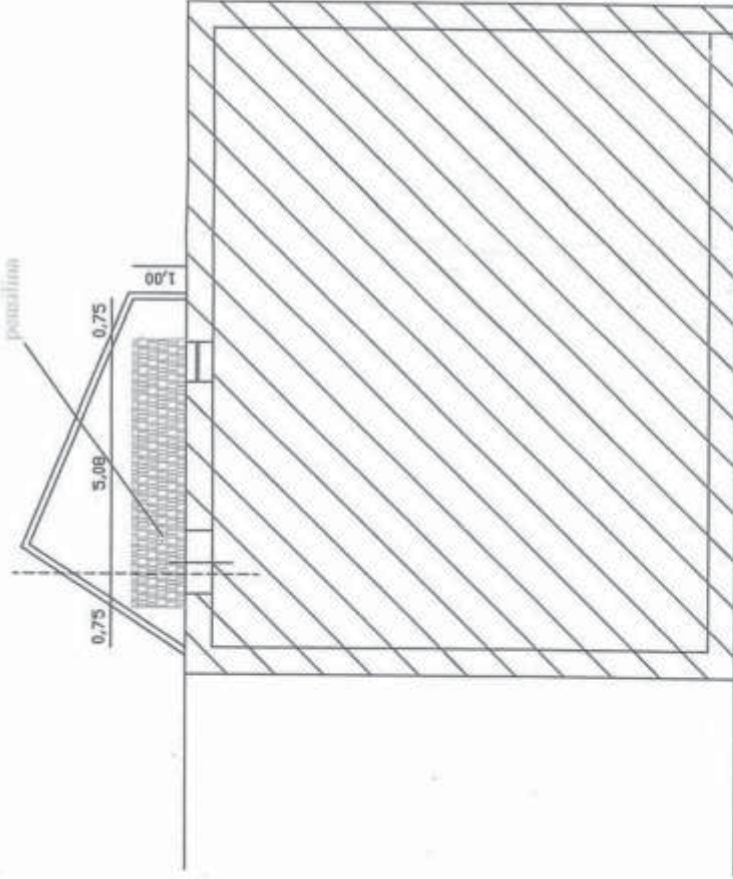
<> Pianta scala 1:100;

<> Sezione scala 1:50;

<> Particolare pensilina.



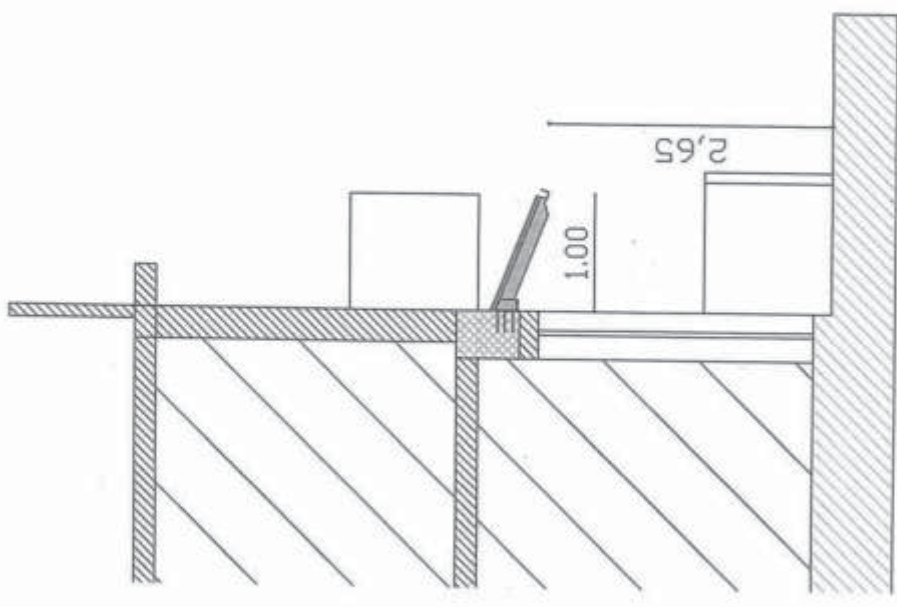
PIANO TERRA scala 1:100

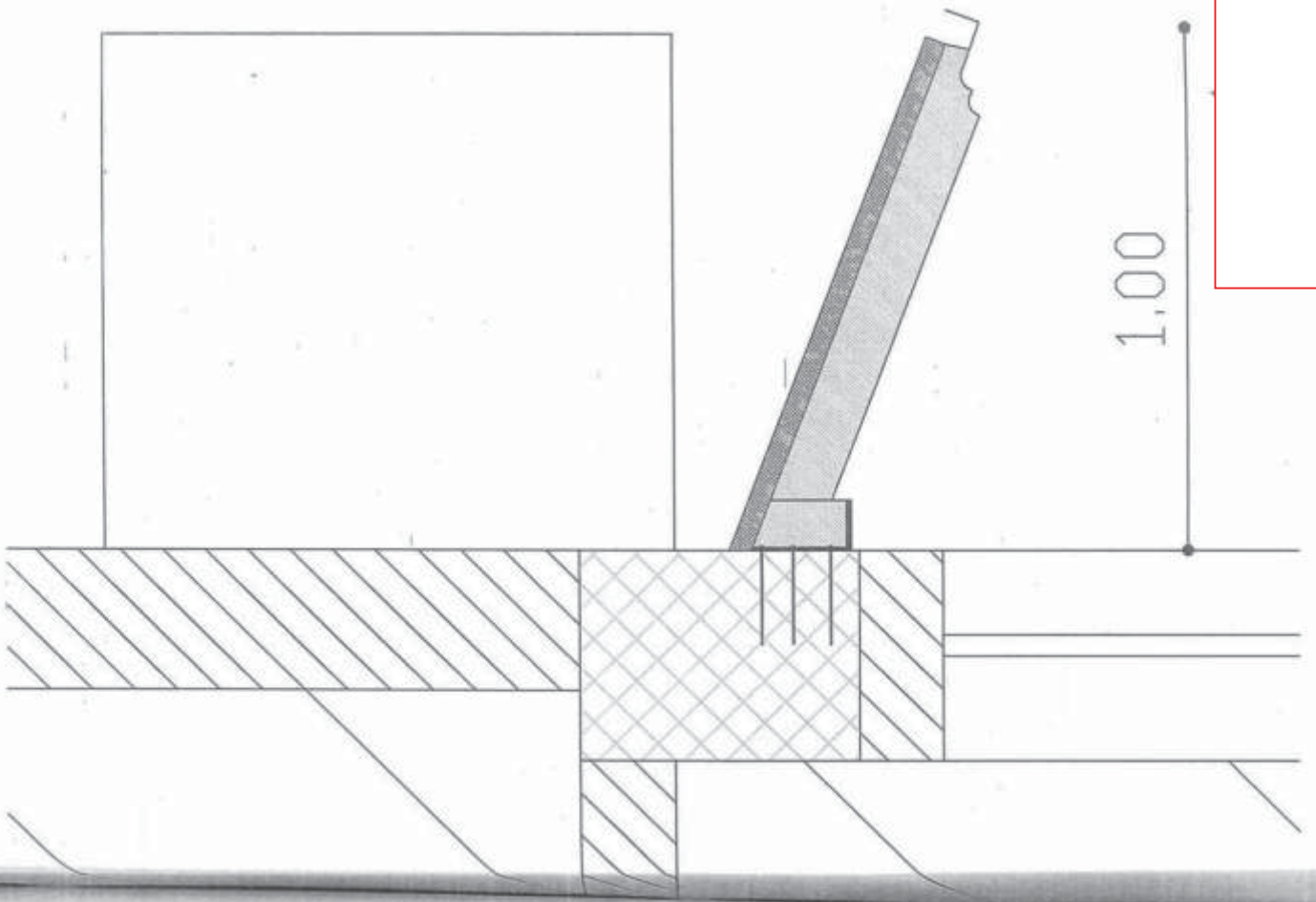


via. A. De Gasperi



SEZIONE scala 1:50





# COMUNE DI TAURIANOVA

( prov. Reggio Calabria )

**Ditta :**

**Oggetto :** Installazione di una pensilina in legno a protezione degli infissi.

**Allegati :**

- <> Relazione tecnica di Asseverazione;
- <> Stralcio P.R.G.;
- <> Stralcio Aerofotogrammetrico;
- <> Stralcio Catastale;
- <> D.U.R.C. ditta esecutrice dei lavori;
- <> Fotografie.



# COMUNE DI TAURIANOVA ( prov. Reggio Calabria )

**Oggetto:** Installazione di una pensilina in legno a protezione degli infissi.

## RELAZIONE TECNICA D'ASSEVERAZIONE Legge n.443 / 2001 e D.P.R. 380/2001

[Redacted]

eriti i necessari accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, igienico-sanitario e  
ico, nonché proceduto al sopralluogo di verifica, ai sensi e per gli effetti di cui  
art. 22 del D.P.R. 380/2001,

### DICHIARA

la presente S.C.I.A. riguarda l'installazione di una pensilina in legno a  
tezione degli infissi di un appartamento al piano terra di un fabbricato in m.o. a tre  
ni fuori terra.

Il fabbricato oggetto della presente è ubicato nel Comune di Taurianova in fregio  
via A. De Gasperi n.2, riportato in catasto al foglio di mappa 52 particella 636  
n. 6, realizzato con Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in  
a 23 maggio 1961 prot. n. 77/1847/3673.

Le opere e i lavori che formano parte integrante della presente relazione d'Asseverazione:

non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in  
materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione;





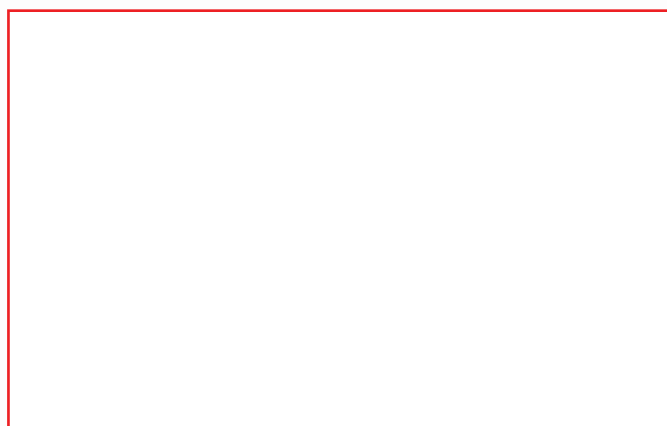
non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico - sanitarie .

lavori da eseguire consistono in:

installazione di una pensilina delle dimensioni di metri 5,08x1,00, con elementi portanti costituiti da travi ed arcarecci in legno lamellare ancorati al fabbricato mediante tasselli in acciaio e copertura formata da perline in legno con sovrastante guaina catramata impermeabilizzante e rivestimento esterno in tegole canadesi;  
Messa in opera di grondaie e pluviali in rame per la raccolta delle acque piovane.

l'intero fabbricato risulta essere adeguato ai sensi della Legge n.13 del 09.01.1989.

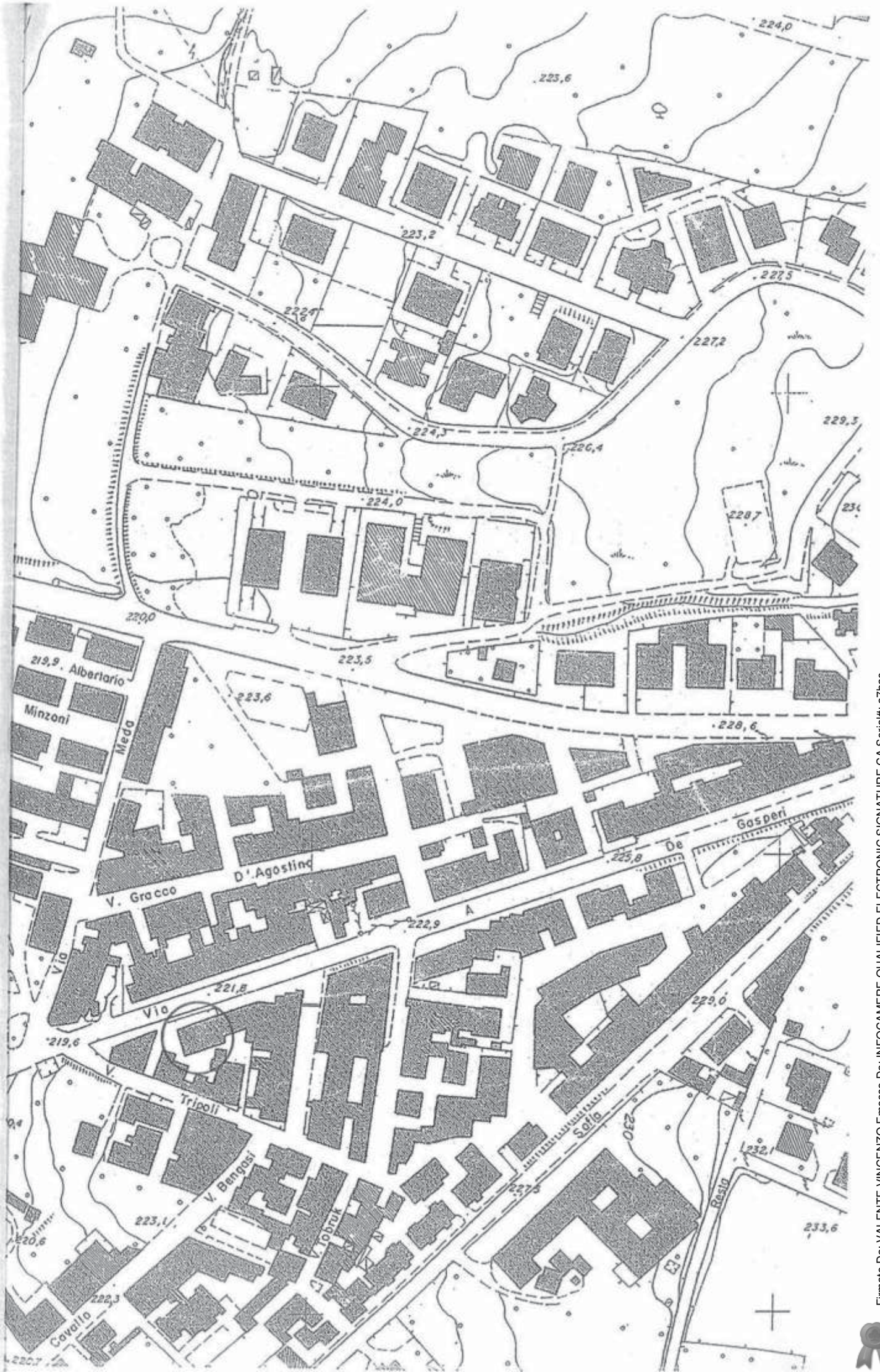
Verbania li 15.01.2013

















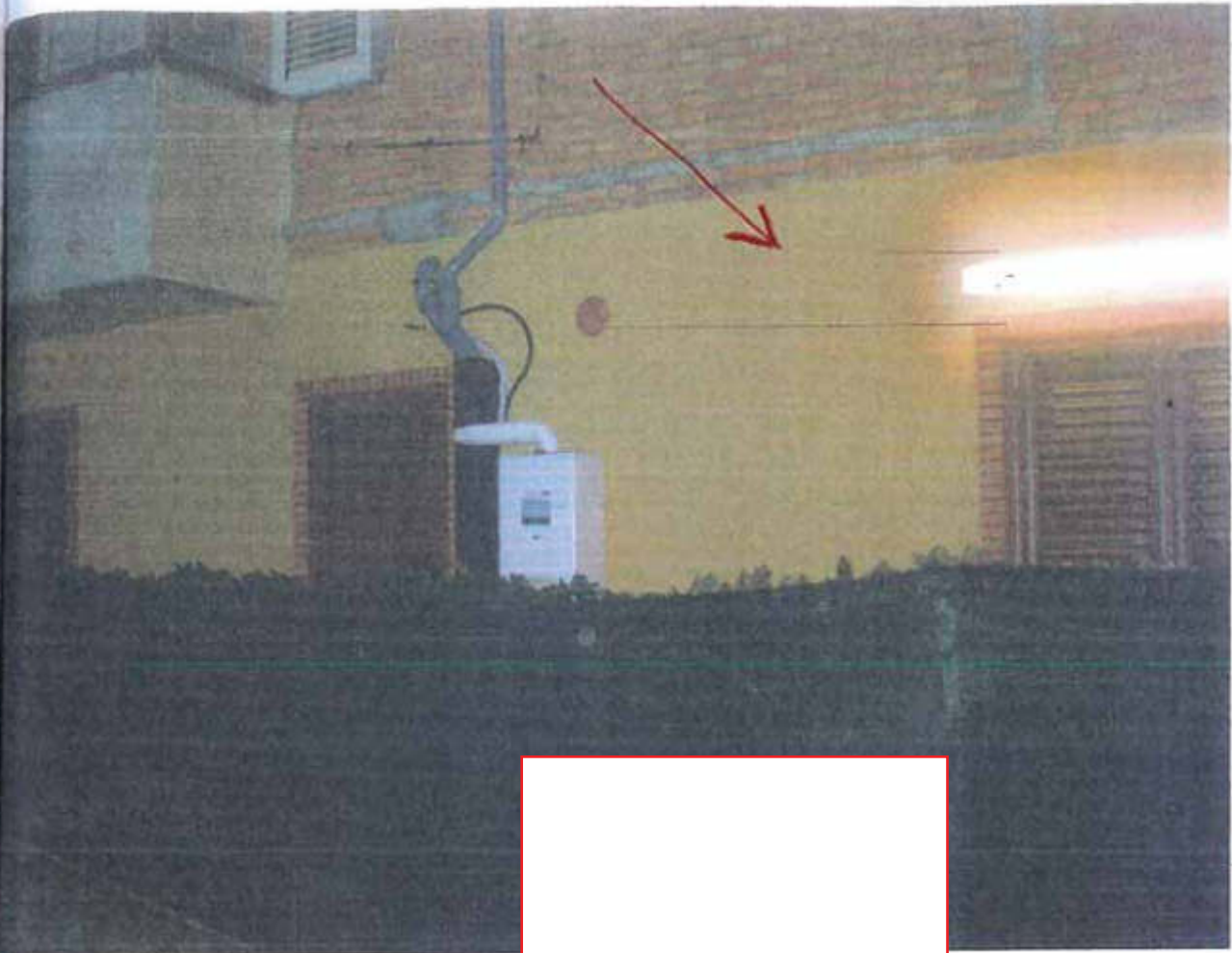




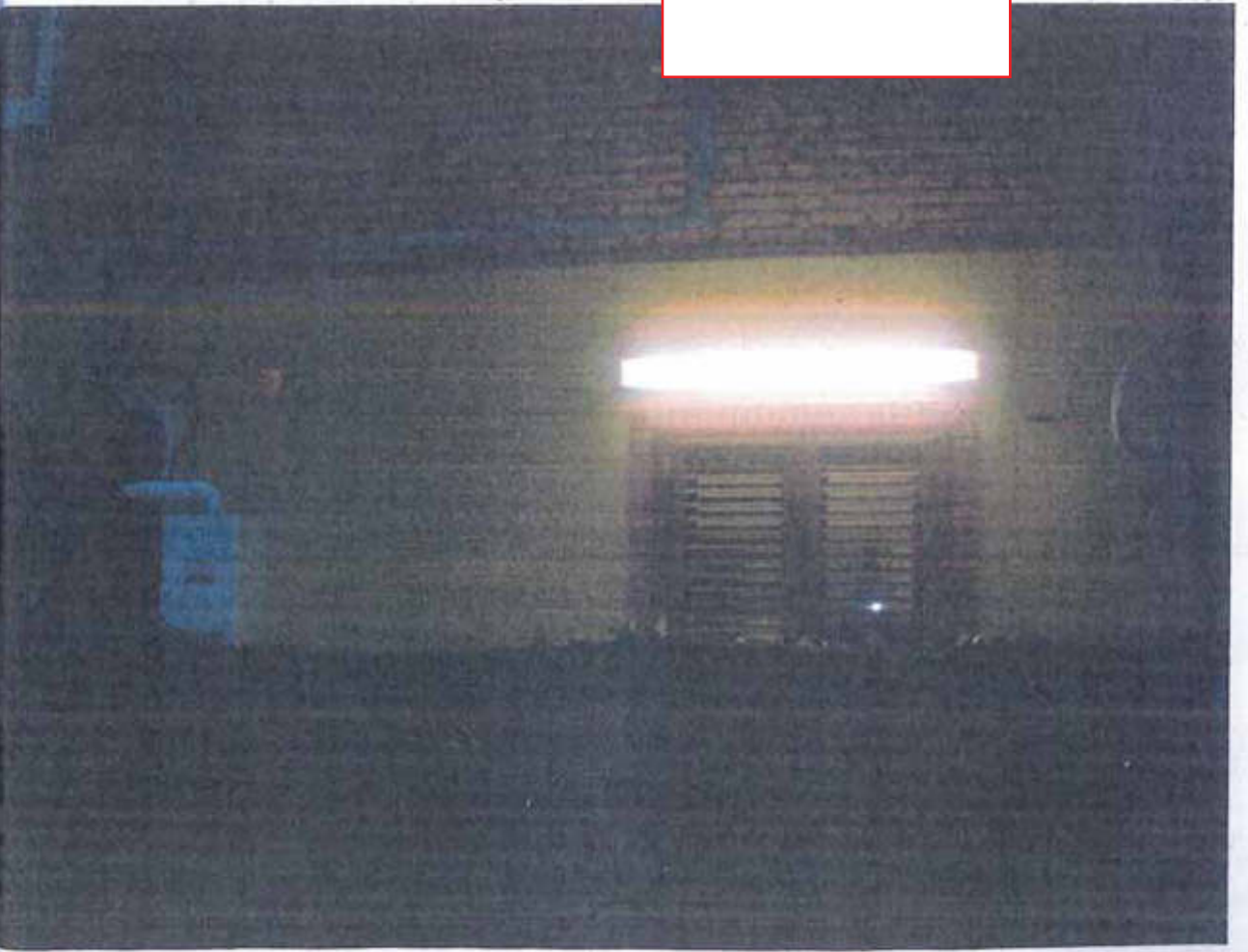
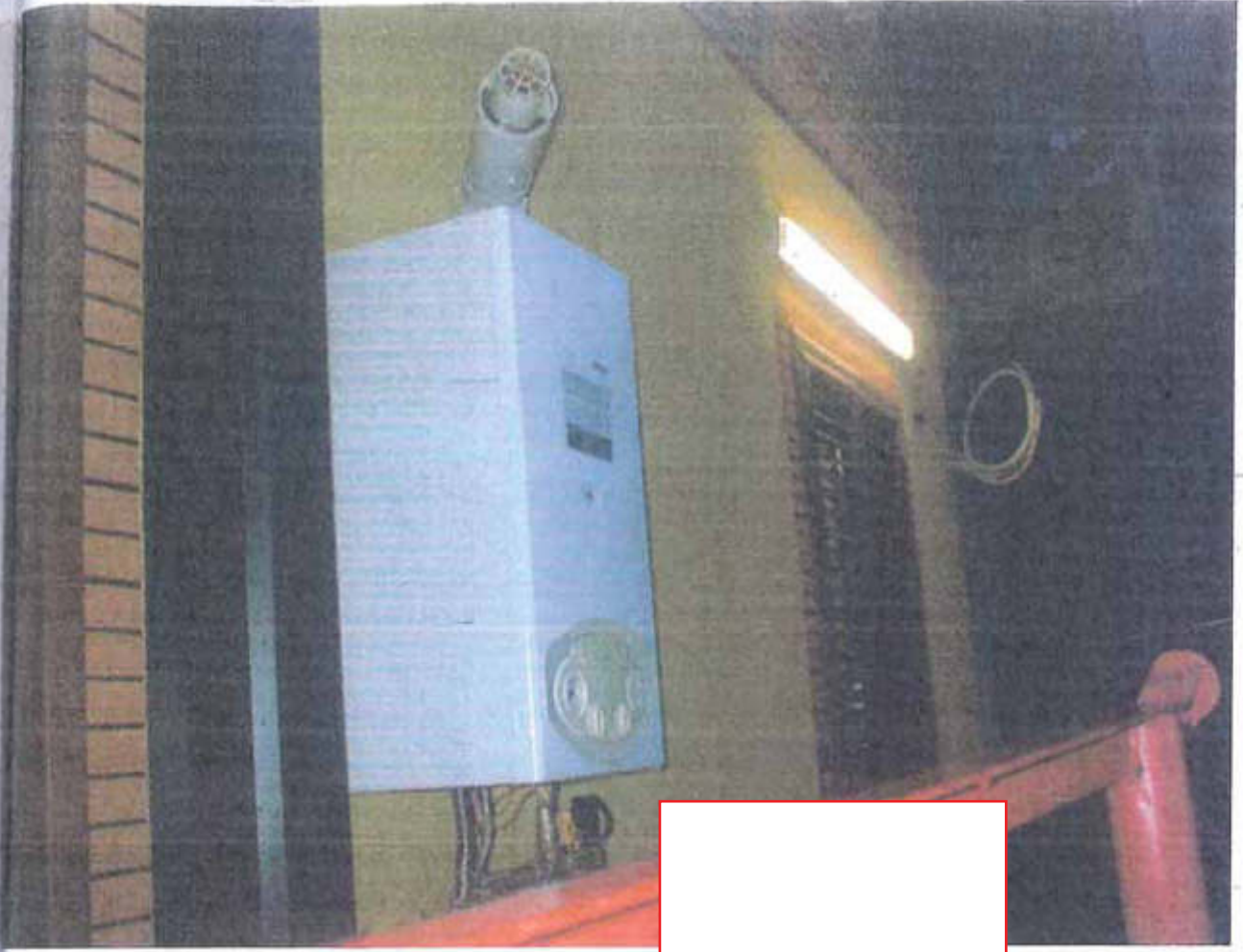
17715  
DI  
DIRETTA  
NTITA  
171











TRIBUNALE DI PALMI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS

**PERIZIA LOTTO 2**

IL CTU  
Ing. Vincenzo Valente



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, locale commerciale e deposito identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

**INDICE**

• 01. Descrizione .....	1
• 02. Diritto da vendere .....	3
• 03. Stato di possesso.....	3
• 04. Identificazione catastale .....	3
• 05. Confini.....	3
• 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	3
• 07. Conformità catastale.....	3
• 08. Vincoli urbanistici .....	4
• 09. Conformità urbanistico-edilizia .....	4
• 10. Impianti .....	5
• 11. Servitù .....	5
• 12. Altro.....	5
• 13. Valutazione.....	5
• <b>Allegati</b>	
• n° 17 foto .....	6
• ortofoto .....	17
• visure catastali .....	18
• estratto di mappa .....	25
• elaborato planimetrico .....	27
• planimetrie catastali.....	29
• 1 planimetria stato di fatto attività commerciale sub 2.....	32
• 2 planimetria stato di fatto deposito sub 4.....	34
• 3 accesso agli atti Comune .....	36
• 4 Permesso di costruire.....	39
• 5 Stralcio PRG.....	62
• 6 Scheda urbanistica .....	66
• 7 Collaudo parziale.....	74
• 8 Certificato agibilità attività commerciale - sub 2 .....	78
• 9 Certificazione impianti attività commerciale sub 2 .....	81

**01. Descrizione**

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Piazza Aldo Moro snc angolo Via VIII Settembre, zona semicentrale collocata a nord rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).



Gli immobili pignorati sono posti al piano interrato e al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, costruito negli anni 2007-2008, è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai di piano e copertura di tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha il piano terra completato ed il piano primo allo stato di rustico, le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile, mentre i balconi sono privi di parapetti e da completare (foto 1-2-3).

Sul lato sinistro dell'immobile, prospettante su Piazza Aldo Moro, vi è un cancello in ferro che conduce ad una corte pavimentata con piastrelle di cemento, dove è posto un accesso al vano montacarichi che collega il negozio al piano terra con il deposito al piano interrato, inoltre vi è una scaletta esterna in ferro che conduce ad un'entrata di servizio del negozio (foto 4-5).

Attualmente l'entrata comune ai piani che costituiscono il fabbricato, posta su Via VIII Settembre è chiusa con una muratura in mattoni forati e si trova allo stato di rustico (foto 6), così come il vano scala (foto 7), per cui attualmente per accedere ai vari piani dell'edificio occorre passare attraverso il negozio posto al piano terra.

L'immobile posto al piano terra (sub 2) è costituito da un unico locale destinato ad attività commerciale e da due servizi igienici, oltre al vano montacarichi che collega il negozio al deposito posto al piano interrato.

L'accesso al negozio avviene da Piazza Aldo Moro dove vi è una gradinata rivestita in marmo e una rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (foto 1).

Il negozio è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato, presenta una pavimentazione con piastrelle in ceramica e le grandi vetrate esterne con infissi in alluminio (foto 8-9-10-11).

L'accesso ai servizi igienici avviene attraverso una porta a soffietto in pvc che conduce ad un disimpegno dove sono posti i due servizi igienici, uno composto da un antibagno con lavandino e da un bagno con vaso, l'altro costituito da lavandino e vaso. Entrambi i servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di m. 1,80 e le porte in legno tamburato (foto 12-13-14-15-16).

Il piano interrato, invece di essere composto da un vano destinato a deposito come da progetto, allo stato attuale si presenta suddiviso in:

- un vano destinato a deposito (foto 17-18-19);
- un vano utilizzato come cucina soggiorno pranzo (foto 20-21-22-23);
- un vano adibito a camere da letto matrimoniale (foto 24-25);
- un vano adibito a cameretta (foto 26-27);
- un vano adibito a ripostiglio (foto 28);
- un servizio igienico;

oltre ad uno studio posto nel locale con accesso diretto dal vano scala (foto 29).

Il servizio igienico è dotato di: lavandino, vaso, bidet e doccia ed ha le pareti rivestite con mattonelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 1,90 m. (foto 30 - 31).

Tutti i locali si presentano pavimentati con piastrelle in ceramica e rifiniti con intonaco di tipo civile.

I locali cucina-soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, sono dotati di finestre del tipo a bocca di lupo in alluminio che non sono sufficienti per l'illuminazione naturale e il necessario ricambio d'aria.

Il piano interrato non può essere destinato a civile abitazione, ma solo a deposito, pertanto nella stima del valore commerciale si terrà conto della destinazione d'uso di progetto.





La superficie commerciale complessiva arrotondata del piano terra (sub 2) è pari a 189 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	181,0	100%	181,0
Corte anteriore e veranda posteriore 33,2 mq	25,0	30%	7,5
	8,2	10%	0,8
Superficie commerciale totale			189,3

La superficie commerciale complessiva del piano interrato (sub 4) è pari a 193 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	193,0	100%	193,00

## 02. Diritto da vendere

I beni oggetto dell'esecuzione sono pignorati per l'intero e sono di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS.

## 03. Stato di possesso

Gli immobili sono nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS che utilizza il piano terra e parte del piano interrato per la propria attività commerciale, e la restante parte di piano interrato come abitazione insieme ai propri familiari.

## 04. Identificazione catastale

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 2 - categoria C/1 - classe 6 – consistenza 132 mq - rendita € 1.295,27 –  
Piazza Aldo Moro snc - piano: T.

Foglio 55 - Particella 705 - sub 4 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza 172 mq - rendita € 319,79 –  
Piazza Aldo Moro snc - piano: S1.

## 05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

## 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

## 07. Conformità catastale

L'immobile posto al piano terra ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed è utilizzata come negozio (vedi allegato 1).

L'unità immobiliare posta al piano interrato ha una disposizione interna non conforme alla planimetria



catastale, in quanto è stato divisa in più vani (vedi allegato 2).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei due immobili sono stimate in € 1.000,00.

#### **08. Vincoli urbanistici**

Nessuno.

#### **09. Conformità urbanistico-edilizia**

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 3), è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro" (vedi allegato 4).

Lo stato attuale dell'immobile posto al primo piano risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di permesso di costruire, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed annessa all'attività commerciale. Tale difformità ha comportato una diversa destinazione d'uso della superficie destinata a veranda, che da superficie non residenziale è divenuta superficie utile, e un aumento del volume dell'immobile.

Tutto ciò può essere sanato, perché l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia allo stato attuale, dato che vige lo stesso strumento urbanistico dall'epoca della costruzione ad oggi.

Si riportano nell'allegato 5 uno stralcio di mappa del PRG e delle norme tecniche della zona "B3" in cui ricade il fabbricato.

Tenuto conto che per il rilascio del permesso di costruire gli oneri riguardo la superficie della veranda erano stati versati nella misura del 60 %, poiché superficie non residenziale, per sanare l'abuso occorre integrare il restante 40% degli oneri, che, calcolati con gli stessi parametri della scheda urbanistica allegata al progetto (allegato 6), ammontano complessivamente ad € 213,94.

Per sanare tale difformità occorre presentare una SCIA in sanatoria che prevede una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In merito alla sanzione, considerato che l'intervento è di piccola entità e riguarda una diversa destinazione d'uso delle superfici, ritengo che si possa applicare la sanzione minima pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali posti al piano interrato, considerato che non può essere effettuato un cambio d'uso e che i lavori effettuati non hanno comportato aumenti di superfici e di volumetria, non vi sono oneri aggiuntivi da pagare, oltre alla sanzione minima per la mancata presentazione della CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), tale sanzione è pari a € 1.000,00.

Le spese tecniche per la presentazione della SCIA e della CILA vengono stimate in € 2.000,00.

Il fabbricato risulta provvisto di certificato di collaudo parziale (vedi allegato 7) e l'immobile posto al piano terra adibito ad attività commerciale risulta provvisto di certificato di agibilità n° 05/S/08 rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 28/10/2008 (vedi allegato 8).



**10. Impianti**

Gli impianti idrico e elettrico del piano terra sono realizzati sottotraccia e provvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente (vedi allegato 9).

Gli impianti idrico ed elettrico del piano interrato sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

**11. Servitù**

Nessuna.

**12. Altro**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

**13. Valutazione**

LOTTO 2

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali dei beni e delle informazioni assunte in loco, si assumono i seguenti valori per metro quadro:

**Negozio** € 1.100,00

**Deposito** € 390,00

Negozio superficie commerciale complessiva **189 mq.**

**valore dell'intero:** 189 mq x 1.100,00 €/mq = € 207.900,00.

Deposito superficie commerciale complessiva **193 mq.**

**valore dell'intero:** 193 mq x 3.90,00 €/mq = € 75.270,00.

Pertanto, il valore complessivo dell'intero lotto ammonta ad € 283.170,00.

Tenuto conto che si tratta di un edificio di recente costruzione si può considerare un coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti pari al 95,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione: € 283.170,00 x 0,95 = € 269.011,50.

A tale valore vanno detratte le spese stimate per:

- presentazione SCIA e CILA in sanatoria	€ 2.000,00
- integrazione oneri per veranda	€ 213,94
- sanzioni amministrative	€ 1.516,00
- 2 aggiornamenti planimetrie catastali	<u>€ 1.000,00</u>
	<b>totale € 4.729,94</b>

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

**Prezzo base d'asta** € 264.300,00 (Euro duecentosessantaquattromilatrecento/00)

Il CTU  
Ing. Vincenzo Valente



# ALLEGATI

N° 31 foto



Foto 1 – Prospetto su Piazza Aldo Moro



Foto 2 - Prospetto Piazza Aldo Moro angolo Via Pietro Micca







Foto 3 - Prospetto Piazza Aldo Moro angolo Via VIII Settembre



Foto 4 – Vano montacarichi





Foto 5 – Accesso secondario al negozio



Foto 6 – Entrata Via VIII Settembre



Foto 7 – Vano scala







Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11

Foto da 8 a 11 – Interno negozio



Foto 12 – Accesso servizi igienici



Foto 13 – Disimpegno servizi







Foto 14 – Antibagno servizio 1



Foto 15 – Bagno servizio 1



Foto 16 – Servizio 2



Foto 17 – Deposito





Foto 18 – Deposito



Foto 19 – Deposito



Foto 20– cucina – pranzo - soggiorno







Foto 21



Foto 22



Foto 23

Foto da 21 a 23 – cucina – pranzo - soggiorno





Foto 24 – Camera matrimoniale



Foto 25 – Camera matrimoniale



Foto 26 – Cameretta







Foto 27 – Cameretta



Foto 28 – Ripostiglio



Foto 29 – Studio





Foto 30 – Servizio igienico



Foto 31 – Servizio igienico



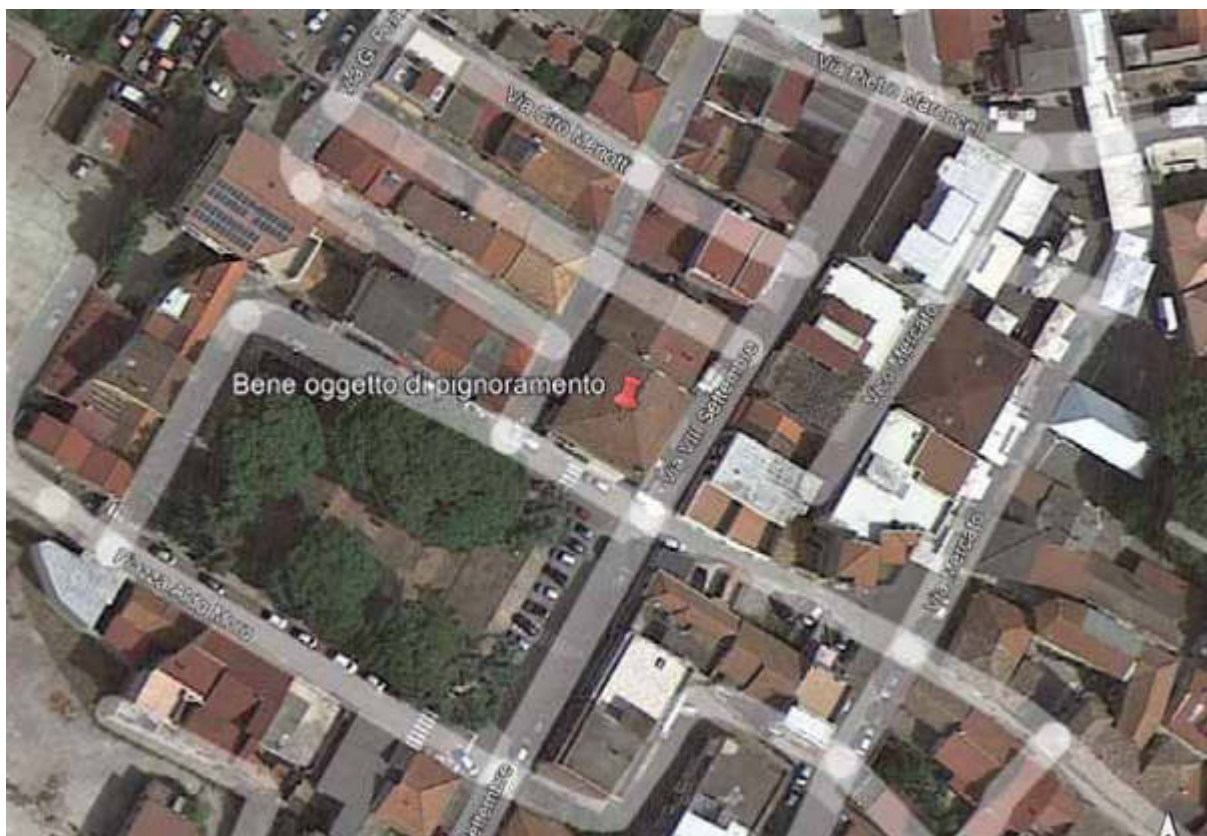


# ORTOFOTO

Ortofoto 1



Ortofoto 2



# VISURE CATASTALI





Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 2

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.295,27

Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 132 m<sup>2</sup>

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 2

**Indirizzo:** PIAZZA ALDO MORO n. SC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 167 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

 dal 14/05/2008

**Immobile attuale**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 2



COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)



## > Indirizzo

 dal <b>14/05/2008</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>TAURIANOVA (L063) (RC)</b> Foglio <b>55</b> Particella <b>705</b> Subalterno <b>2</b> PIAZZA ALDO MORO n. SC Piano T	COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467 in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)
--	---

## > Dati di classamento

 dal <b>14/05/2008</b> al <b>10/11/2008</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>TAURIANOVA (L063) (RC)</b> Foglio <b>55</b> Particella <b>705</b> Subalterno <b>2</b> Rendita: <b>Euro 818,07</b> Categoria <b>C/1<sup>a</sup></b> , Classe <b>3</b> , Consistenza <b>132 m<sup>2</sup></b>	COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467 in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)  Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 dal <b>10/11/2008</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>TAURIANOVA (L063) (RC)</b> Foglio <b>55</b> Particella <b>705</b> Subalterno <b>2</b> Rendita: <b>Euro 1.295,27</b> Categoria <b>C/1<sup>a</sup></b> , Classe <b>6</b> , Consistenza <b>132 m<sup>2</sup></b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 Pratica n. RC0358531 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36400.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. RC0366130 del 17/11/2008  Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

 dal <b>09/11/2015</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>TAURIANOVA (L063) (RC)</b> Foglio <b>55</b> Particella <b>705</b> Subalterno <b>2</b> Totale: <b>167 m<sup>2</sup></b> Totale escluse aree scoperte : <b>167 m<sup>2</sup></b>	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/05/2008, prot. n. RC0149467
---	---



> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 55 Particella 705 Sub. 2

▼

▢

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

*a) C/1: Negozi e botteghe*



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705

**Classamento:**

Rendita: Euro 319,79

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 172 m<sup>2</sup>

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA VIII SETTEMBRE n. SC Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 191 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

 dal 14/05/2008

**Immobile attuale**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 55 Particella 705 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)







## > Indirizzo

 dal **14/05/2008** COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **4**  
VIA VIII SETTEMBRE n. SC Piano S1

## > Dati di classamento

 dal **14/05/2008** al **27/05/2010** COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **4**  
Categoria **F/3<sup>b)</sup>**, Consistenza **m<sup>2</sup>**

 dal **27/05/2010** al **03/02/2011** ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del  
27/05/2010 Pratica n. RC0128083 in atti dal 27/05/2010  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
10018.1/2010)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 319,79**  
Categoria **C/2<sup>a)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **172 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **03/02/2011** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2011  
Pratica n. RC0047686 in atti dal 03/02/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10076.1/2011)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 319,79**  
Categoria **C/2<sup>a)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **172 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita validati

## > Dati di superficie

 dal **09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **4**  
Totale: **191 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **191 m<sup>2</sup>**  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
27/05/2010, prot. n. RC0128083



› **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 55 Particella 705 Sub. 4

▼

1. COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467 in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)

▢

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) F/3: Unità in corso di costruzione



# ESTRATTO DI MAPPA





Comune: (RC) TAURIANOVA  
Foglio: 55  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
collo pratica T270875/2022  
8-Giu-2022 13:12:10





# ELABORATO PLANIMETRICO

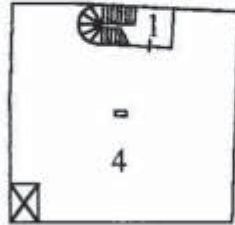


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria

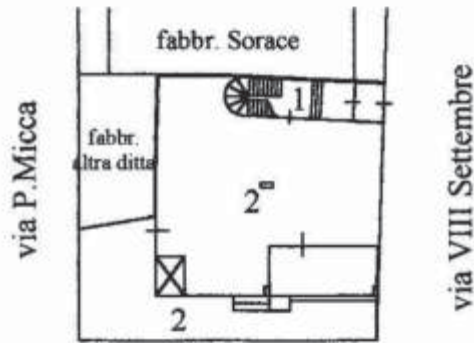
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>
Compilato da:
<div style="border: 1px solid red; height: 50px; width: 100%;"></div>

Comune di Taurianova	Protocollo n. RC0149467 del 14/05/2008
Sezione: Foglio: 55 Particella: 705	Tipo Mappale n. 146378 del 12/05/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano Cantinato

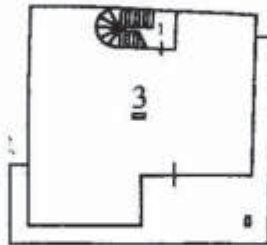


Piano terra



Piazza Aldo Moro

Primo piano



Ultima planimetria in atti



# PLANIMETRIE CATASTALI



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0149467 del 14/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Piazza Aldo Moro

civ. SC

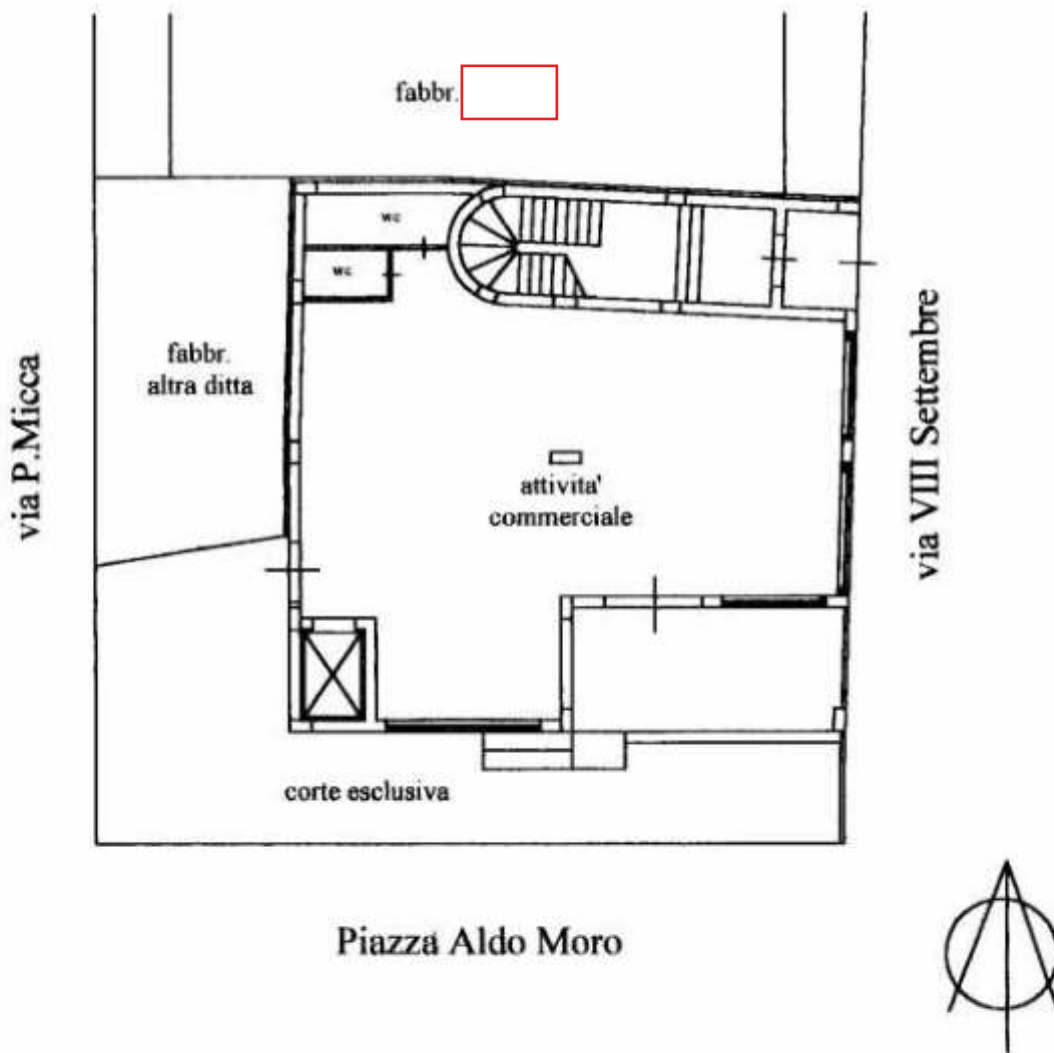
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 55  
Particella: 705  
Subalterno: 2

Compilata da:

Scheda n. 1      Scala 1:200

Piano terra h=3.00



Ultima planimetria in atti





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0128083 del 27/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova

Via VIII Settembre

civ. SC

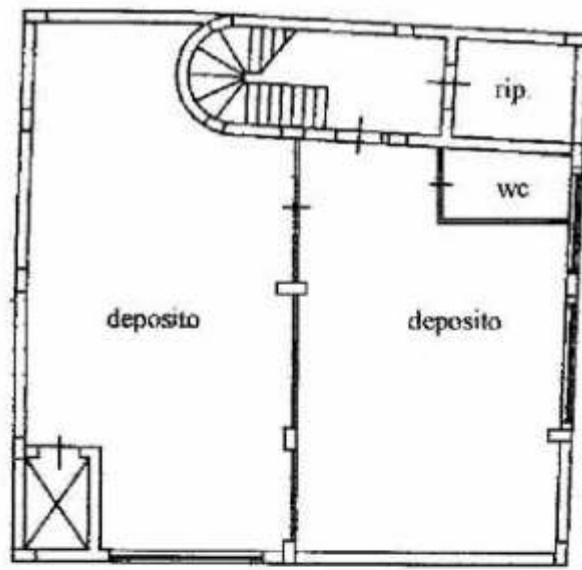
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 55  
Particella: 705  
Subalterno: 4

Compilata da:

Scheda n. 1      Scala 1:200

**Piano cantinato h=3.00**



Ultima planimetria in atti



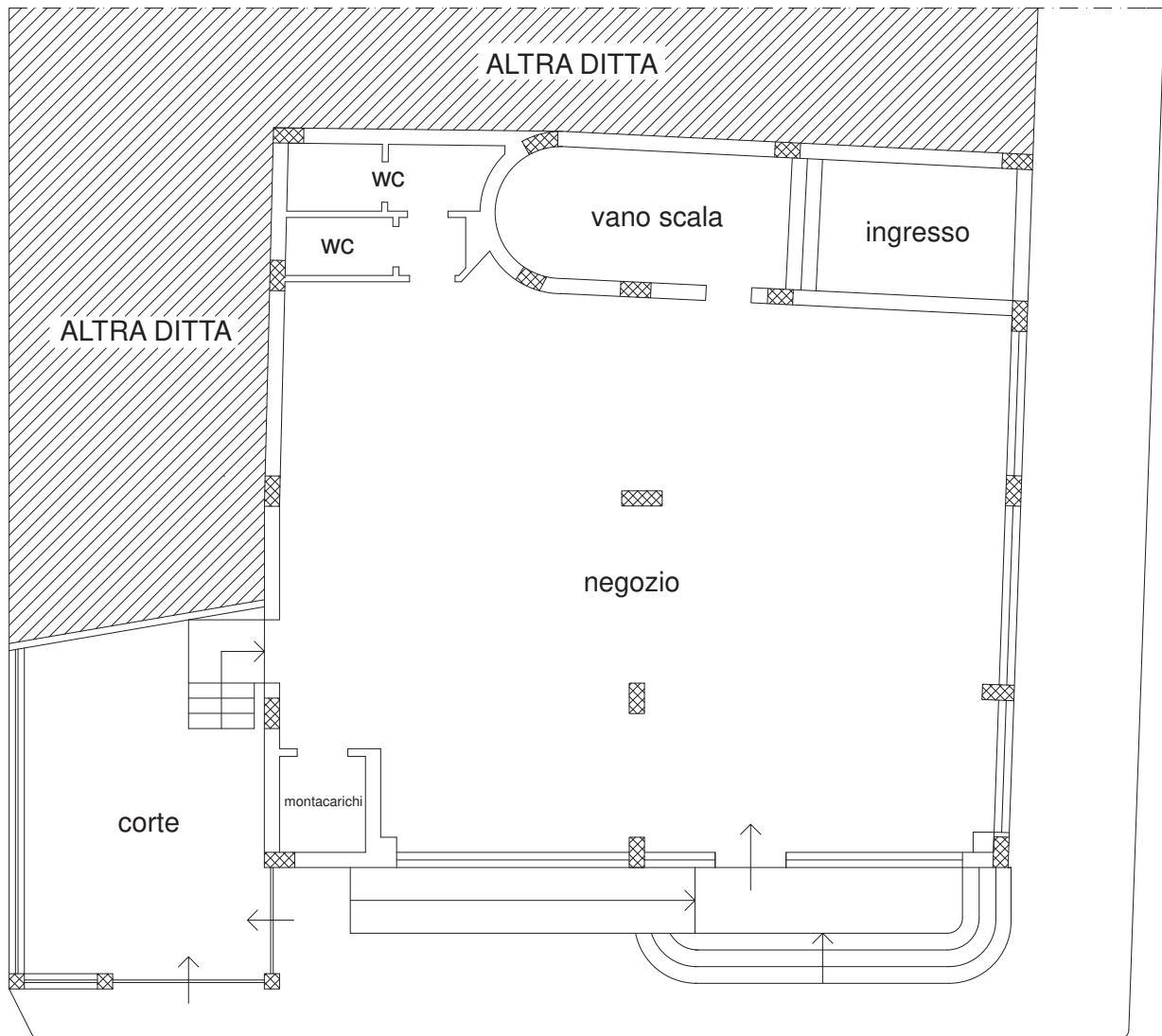
**ALLEGATO 1**

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

**ATTIVITÀ COMMERCIALE SUB 2**



PIANTA STATO DI FATTO  
attività commerciale sub 2  
(scala 1:100)



PIAZZA ALDO MORO

VIA PIETRO MICCA

VIA VIII SETTEMBRE



**ALLEGATO 2**

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

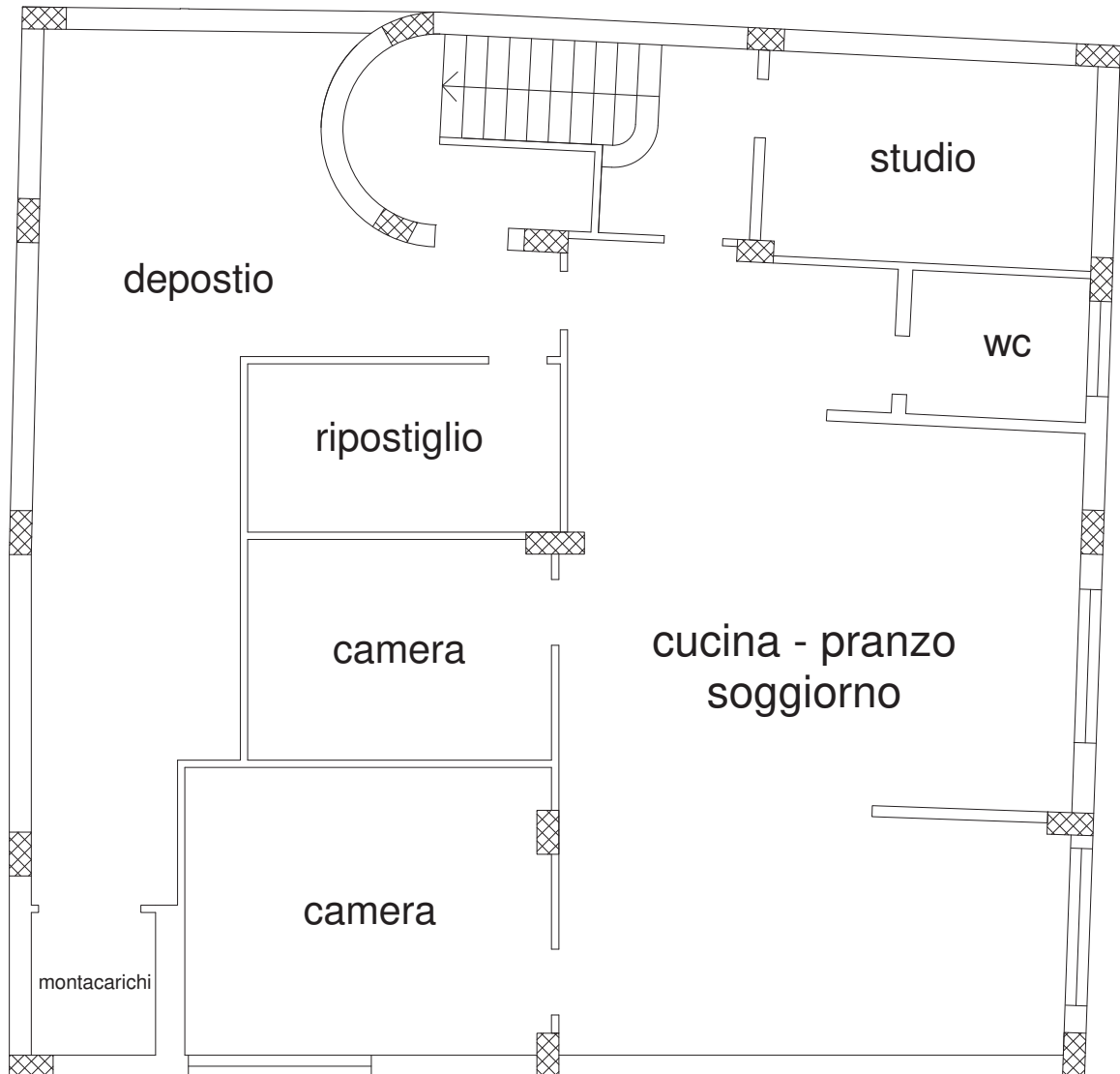
**DEPOSITO SUB 4**





# ALLEGATO 2

## PIANTA STATO DI FATTO deposito sub 4 (scala 1:100)



# **ALLEGATO 3**

## **ACCESSO AGLI ATTI COMUNE**



OMISSIS



OMISSIS





# **ALLEGATO 4**

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**





# COMUNE DI TAURIANOVA

89029 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Not. 704

COPIA



## SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Bollo

PRATICA EDILIZIA N° 84  
ANNO 2004

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE per la demolizione di due fabbricati in m.o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro.

**DITTA:**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- VISTA** la domanda presentata in data 23.12.2004, prot. n° 30213 [redacted] [redacted] intesa ad ottenere il Permesso di costruire per i lavori di demolizione di due fabbricati in m.o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato con destinazione: piano cantinato: deposito; piano terra: attività commerciale; piani primo: civile abitazione, censito in catastò di questo Comune al foglio mappale n° 55 part. n° 191 e 287 della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 290,00; Volume in progetto m<sup>3</sup> 1.140,40;
- VISTA** l'istanza presentata [redacted] con la quale comunica di aver acquistato [redacted] il fabbricato in oggetto;
- ACCERTATO** che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto Permesso di costruire nella qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita copia atto di compravendita del Notaio Mariachiara Termini del 05.12.2006, registrato a Palmi il 11.12.2006 al n° 1858;
- VISTE** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e successive modificazioni;
- VISTA** la legge Regionale 16 aprile 2002, n° 19;
- VISTI** l'attestato di avvenuto deposito alla Regione Calabria Dipartimento L.L.P.P. ed Acque Settore Tecnico Decentrato di Reggio Calabria datato 10.07.2007 prat. n° 720382 prot. n° 1895;
- VISTA** la documentazione di cui alla legge 9 gennaio 1989, n° 13;
- VISTA** la documentazione di cui alla legge 9 gennaio 1991, n° 10;
- VISTE** le ricevute dei versamenti relativi agli oneri concessori, determinati in complessivi € 5.718,15, di cui € 4.638,10 per l'incidenza del costo di costruzione, € 590,80 per le opere di urbanizzazione primarie e € 489,25 per le opere di urbanizzazione secondarie, di cui sono state versate le prime rate di € 1.546,03, € 147,70 e € 122,31 con bollettini di c.c.p. nn° VCY 0451, 0450 e 0452 del 03.08.2007. Le restanti somme sono state assicurate con Polizza fidejussoria n° 13.F74 - 19951 del 03.08.2007 con scadenza 03.10.2010 della ITALIANA Assicurazioni agenzia di Siderno (RC);
- VISTA** la dichiarazione per lo smaltimento dei rifiuti;
- VISTA** la proposta del Responsabile del Procedimento espressa in data 31.07.2007 prot. n° 3174/AT;

rilascia



Il presente **PERMESSO DI COSTRUIRE** per l'esecuzione delle opere sopra descritte, così come evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne fanno parte integrante;

il rilascio del Permesso è subordinato alle seguenti condizioni:

1. i diritti di terzi devono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. il rilascio del Permesso di costruire fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il richiedente non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
3. dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.lgt. 14 agosto 1996, n° 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.lgt. 19 novembre 1994; n° 626;
4. il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabile dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso di costruire;
5. previo pagamento delle relative tasse di occupazione, dovranno essere richieste ed autorizzate eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni ecc.;
6. l'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
8. il cantiere di lavoro dovrà essere recintato a norma di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
9. dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la ditta proprietaria, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. la sostituzione dell'impresa o della direzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata agli uffici tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
12. le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia;
13. **Si prescrive che l'inizio dei lavori avvenga dopo la presentazione del nominativo dell'impresa che eseguirà l'intervento unitamente al DURC ( Documento Unico di Regolarità Contributiva ) ai sensi del comma 8 dell'art. 3 del D.L. 14.08.1996 n. 494, rilasciato dalla Cassa Edile;**

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso di costruire, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio;

Alla fine dei lavori dovrà essere richiesto il relativo certificato di abitabilità/agibilità;

Il presente permesso:

- è trasferibile ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;
- è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla legge ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- il suo rilascio non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.








# COMUNE DI TAURIANOVA ( prov. Reggio Calabria )

Ditta :

**Oggetto :** *Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto, e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani con copertura a tetto e piano cantinato .*

**Allegati :**

- <> *Relazione tecnica ;*
- <> *Stralcio PRG ;*
- <> *Stralcio aerofotogrammetrico ;*
- <> *Stralcio catastale ;*
- <> *Particolare solaio .*

  
REGIONE CALABRIA

Dipartimento Lavori Pubblici  
Servizio Tecnico Regionale  
Sede: Reggio Calabria - Via S. Maria di Gesù, 10 - Tel. 0965/261111

Protocollo n. 720382  
Reggio Calabria 10 LUG. 2007

1875  
IL RESPONSABILE  
(Firma)



# COMUNE DI TAURIANOVA

( prov. Reggio Calabria )

**Ditta :**

**Oggetto :** progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato previa demolizione di un fabbricato esistente in m.o. a semplice elevazione con annesso garage .

## Relazione tecnica

Per incarico ricevuto dalla ditta in epigrafe ho redatto il presente progetto che riguarda la costruzione di un fabbricato in c.a. a doppia elevazione con copertura a tetto e piano cantinato, previa demolizione di un fabbricato esistente in m.o. a semplice elevazione con annesso garage, il fabbricato sarà ubicato nell'abitato del Comune di Taurianova nella posizione e con i confini che si possono rilevare nella planimetria allegata , precisamente in fregio alla Piazza Aldo Moro angolo via VIII in una zona prevista dal vigente P.R.G come zona " B3 " Spazio urbano "ambiti di adeguamento tipologico e completamento" .

Il fabbricato esistente ,riportato in catasto al foglio di mappa 55 particella 191 e 287 , acquistato con atto notarile del notaio Mariachiara Termini in data 5/12/2006 dalla  , e' costituito da due corpi di fabbrica in m.o. uno di maggiore consistenza destinato a civile abitazione l'altro destinato a deposito locale di sgombero .detto fabbricato viste le pessime condizioni strutturali e di conservazione



la ditta proprietaria intende procedere alla demolizione e la successiva ricostruzione secondo le norme vigenti previste dal P.R.G. in zona B3 .

Effettuata la demolizione il nuovo fabbricato sarà realizzato tenendo conto della superficie coperta dell'esistente aumentata da un altro piano per come previsto dalle citate norme , e' inoltre presente un cortile disposto nella zona retrostante e confinante con il fabbricato di proprietà  verrà addossato a detto fabbricato sfruttando la possibilità della costruzione in aderenza ai fabbricati limitrofi esistenti realizzati sul confine .

La struttura portante del nuovo fabbricato sarà costituita da telai in c.a. formanti maglie chiuse , i solai e gli sbalzi saranno in c.a. del tipo misto a laterizio , il tetto di copertura sarà realizzato con struttura in ferro e manto di copertura con coppo toscano , la tamponatura sarà in mattoni forati del tipo doppio UNI dello spessore di cm.30, le tramezzature saranno pure in mattoni forati dello spessore di cm.8 con intelaiatura in c.a. .

L'intonaco interno sarà a tre strati , costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato rustico secondo predisposte guide e tonachina, mentre quello esterno sarà sempre a tre strati, costituito da rinzaffo, strato rustico lavorato a fratazzo spugnato e sovrastante strato plastificato di colore bianco .

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico avverrà per mezzo della corrispondente rete comunale esistente nella via VIII Settembre , mentre per lo scarico delle acque nere avverrà per mezzo di una rete di scarico in PVC del tipo pesante ed inoltre sarà munita di pozzetti d'ispezione in conglomerato cementizio e collegata alla rete fognante esistente nella via VIII Settembre .

Per quanto riguarda sia il contenimento del consumo energetico, ai sensi della legge n.10 del 09.01.1991 , che l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della legge n.13 del 09.01.1989 , il fabbricato è stato progettato in conformità alle sopra citate leggi .

Tutti i lavori concernenti la costruzione del fabbricato saranno eseguiti in conformità al regolamento edilizio comunale nonché a tutte le norme di sicurezza e a quelle



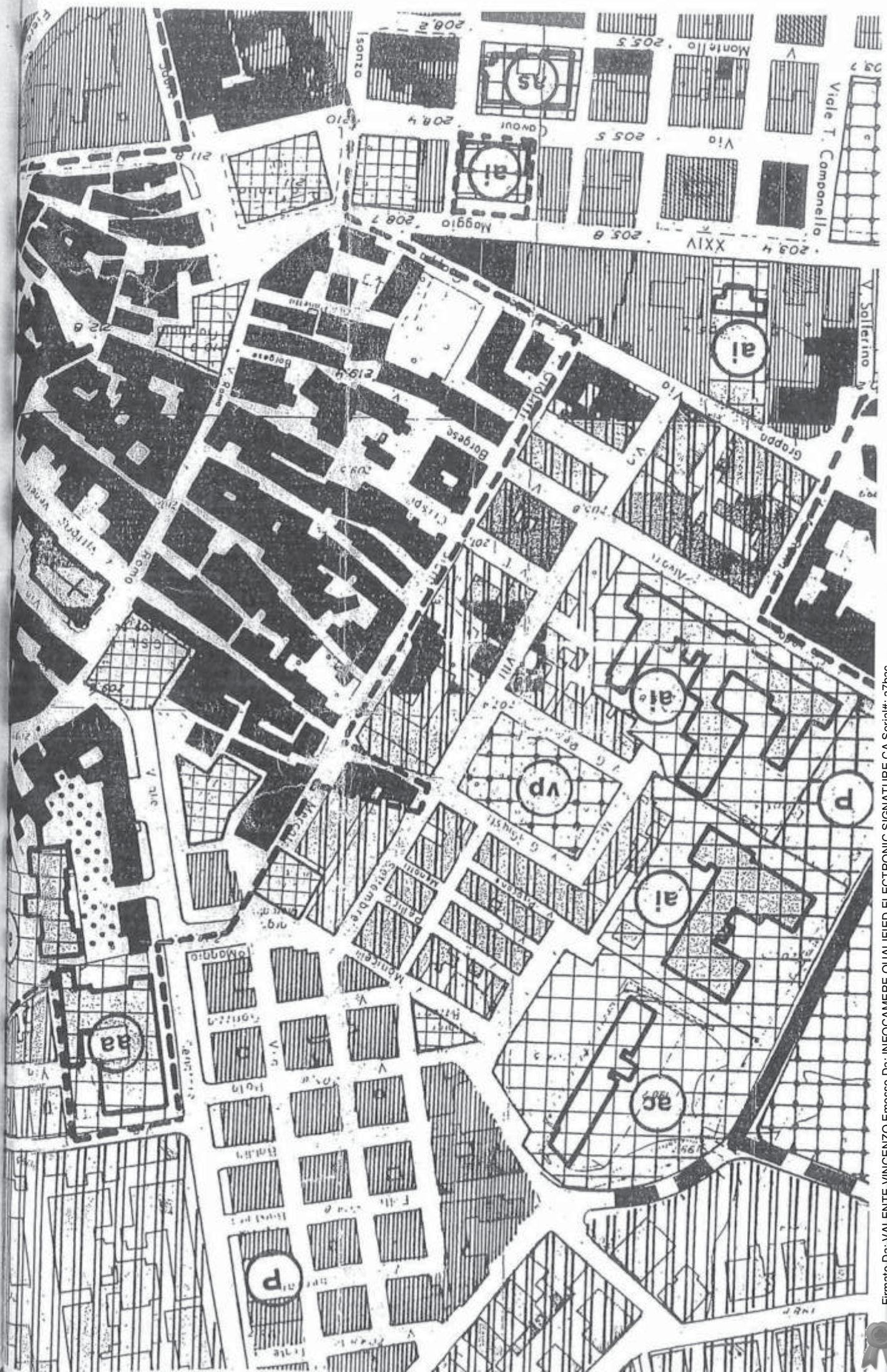


igienico - sanitarie .

Il fabbricato in progetto sarà destinato il piano terra ad attività commerciale il primo piano a civile abitazione e il piano cantinato a deposito .















Umberto  
Pia

Gorizia

Sanatore

Lorche



**COMUNE DI TAURIANOVA**  
(prov. di Reggio Calabria)



REGIONE CALABRIA

Direttorato Lavori Pubblici e Servizi Regionali - Ufficio della Carta, Autov. di Reggio Calabria  
Sede: P.zza Matteotti, 1 - 89100 Reggio Calabria - Tel. 0965/410111 - Fax 0965/410112  
SERVIZIO REGIONALE PER I LAVORI PUBBLICI - UFFICIO REGIONALE PER I LAVORI PUBBLICI

Ditta : "

[Redacted box]

720382  
10 LUG. 2007

1895  
IL FUNZIONARIO  
(Arch. Antonino Di Benedetto)

**Oggetto :** Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato.

**Allegati :**

Planimetria scala 1:200

[Redacted box]







# COMUNE DI TAURIANOVA

(prov. di Reggio Calabria)

Ditta : "

**Oggetto :** Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato.

**Allegati :**

Progetto

Piante 1:100

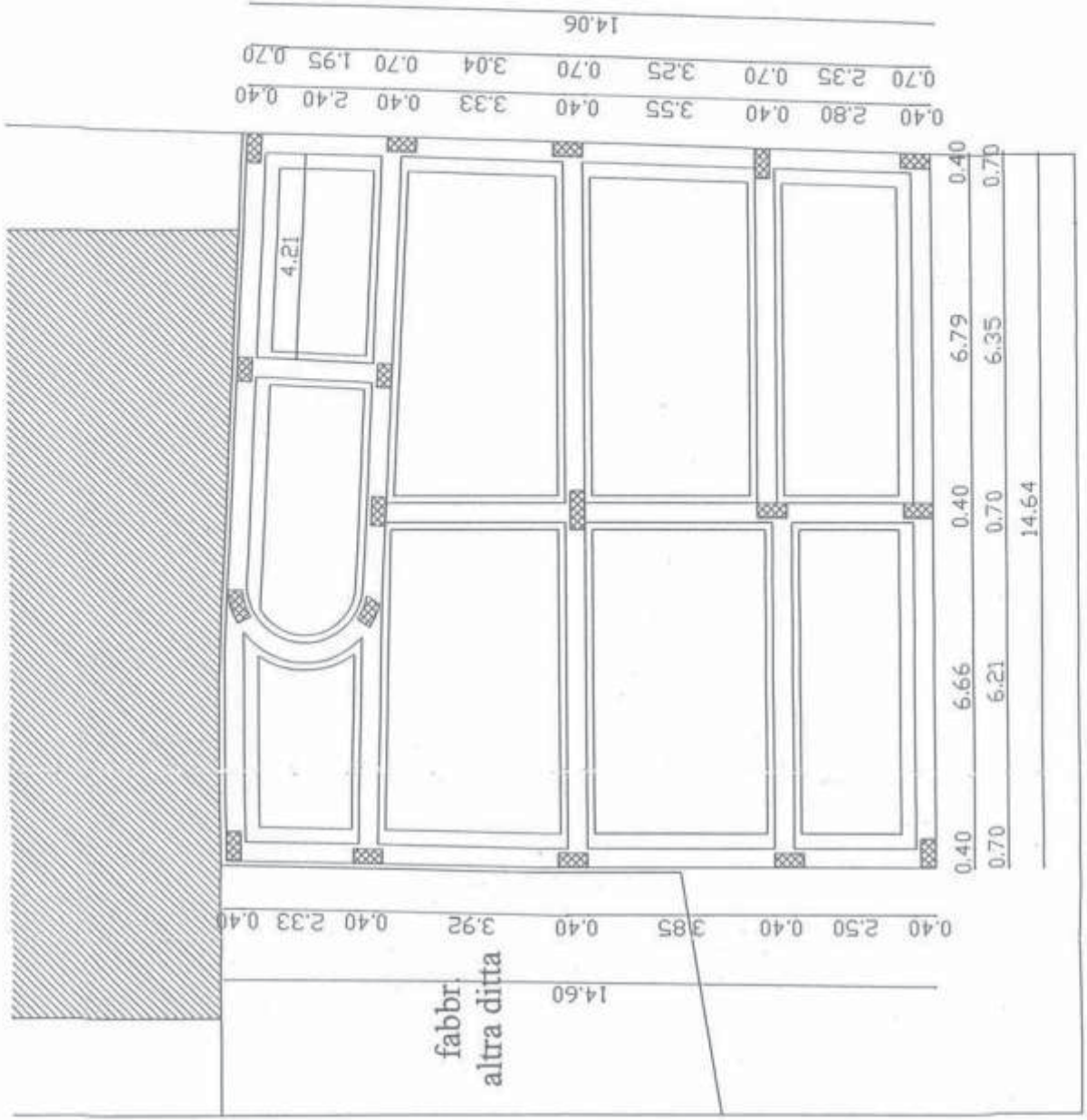
Sezione 1:100

Prospetto 1:100

REGIONE CALABRIA  
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO  
PUBBLICAZIONE INFORMATICA DEL PROGETTO  
PROV. DI REGGIO CALABRIA  
CANTONE DI TAURIANOVA  
PUBBLICAZIONE INFORMATICA DEL PROGETTO  
PROV. DI REGGIO CALABRIA  
CANTONE DI TAURIANOVA  
10 LOG. 2007  
1895  
REGOLAMENTO REGIONALE  
10/2007



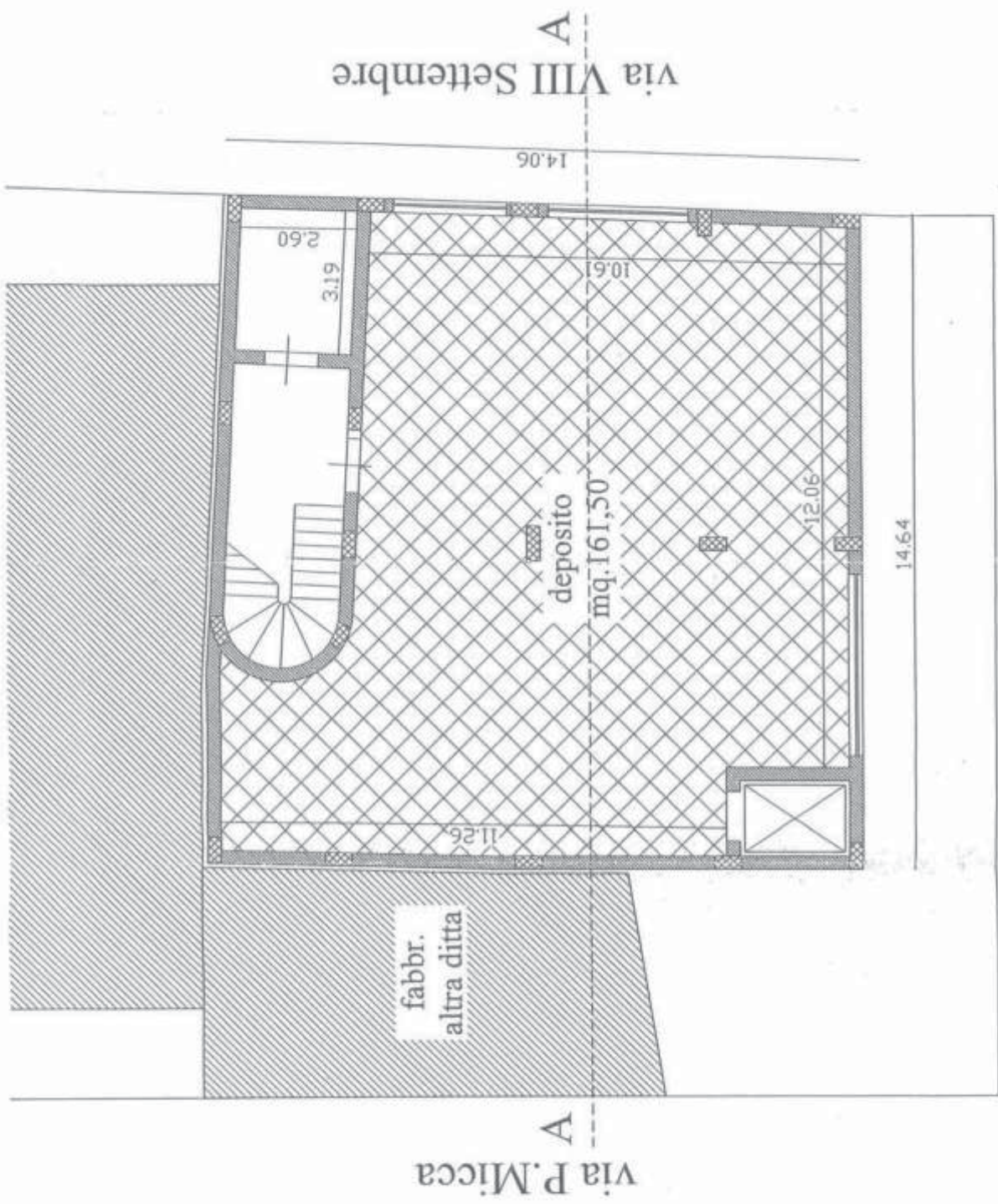
Pianta fondazioni e telaio di base



via P. Micca



Pianta piano cantinato



Via VIII Settembre

Via P. Micca

Via VIII Settembre

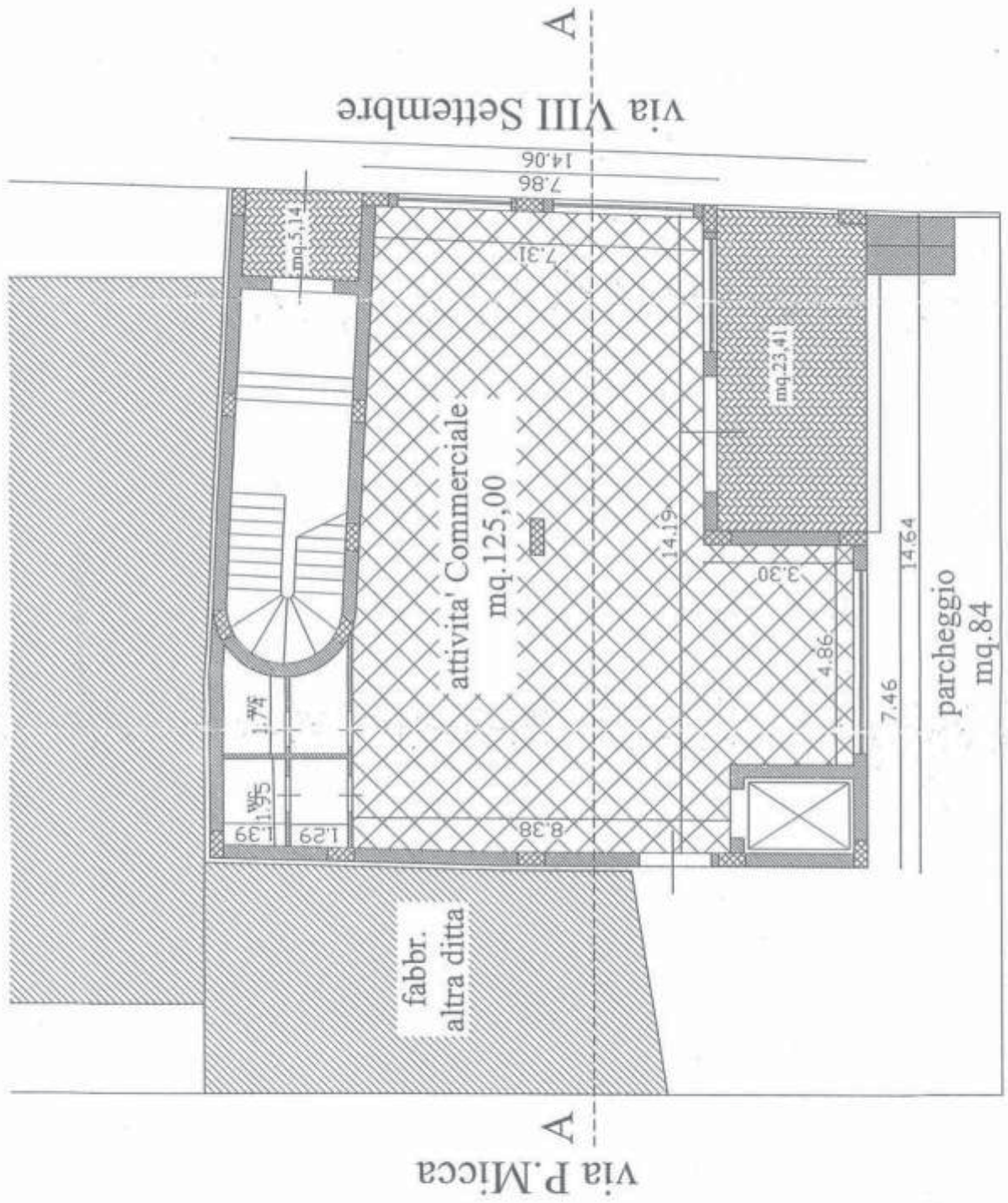
A

A



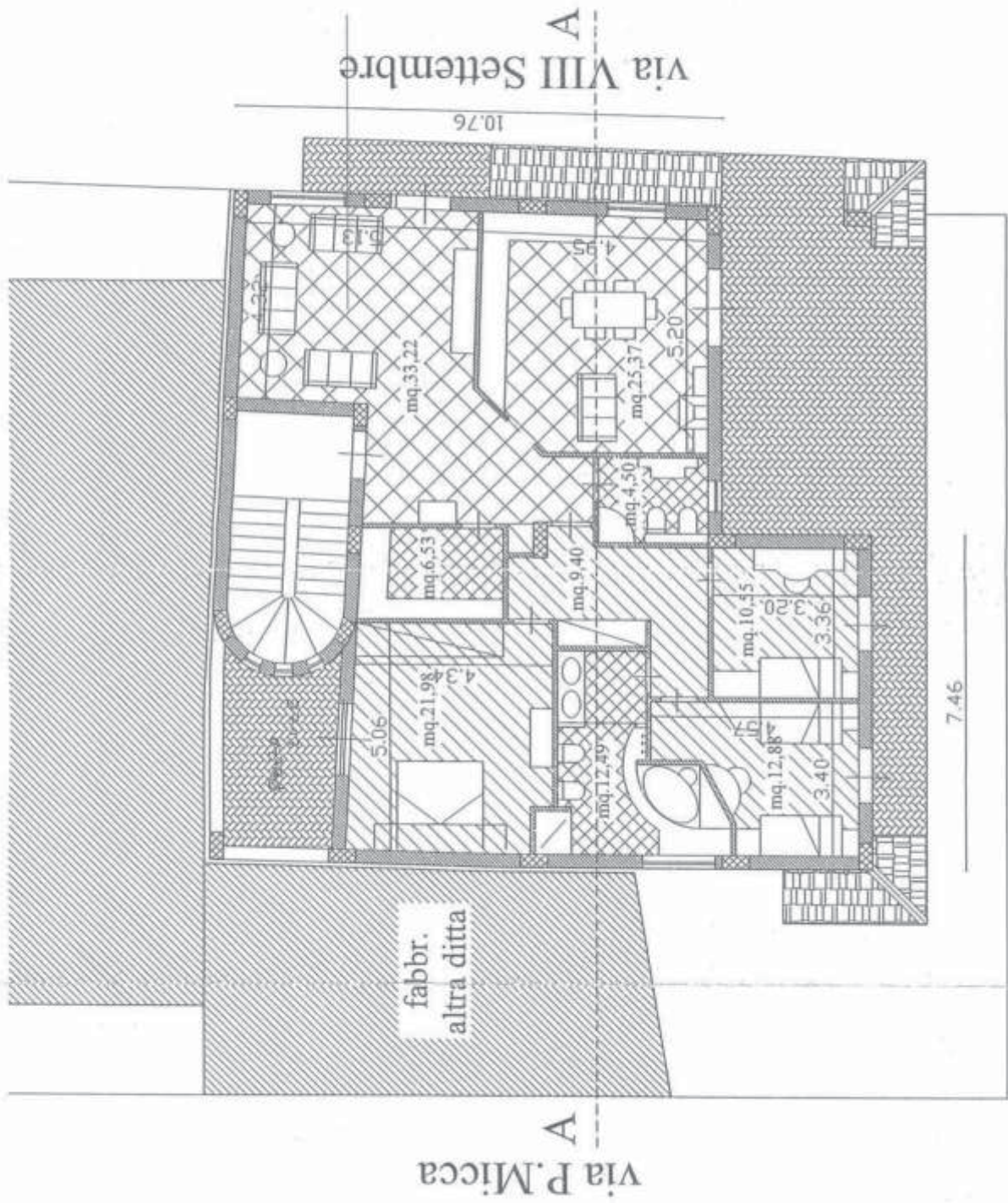


# Pianta piano terra



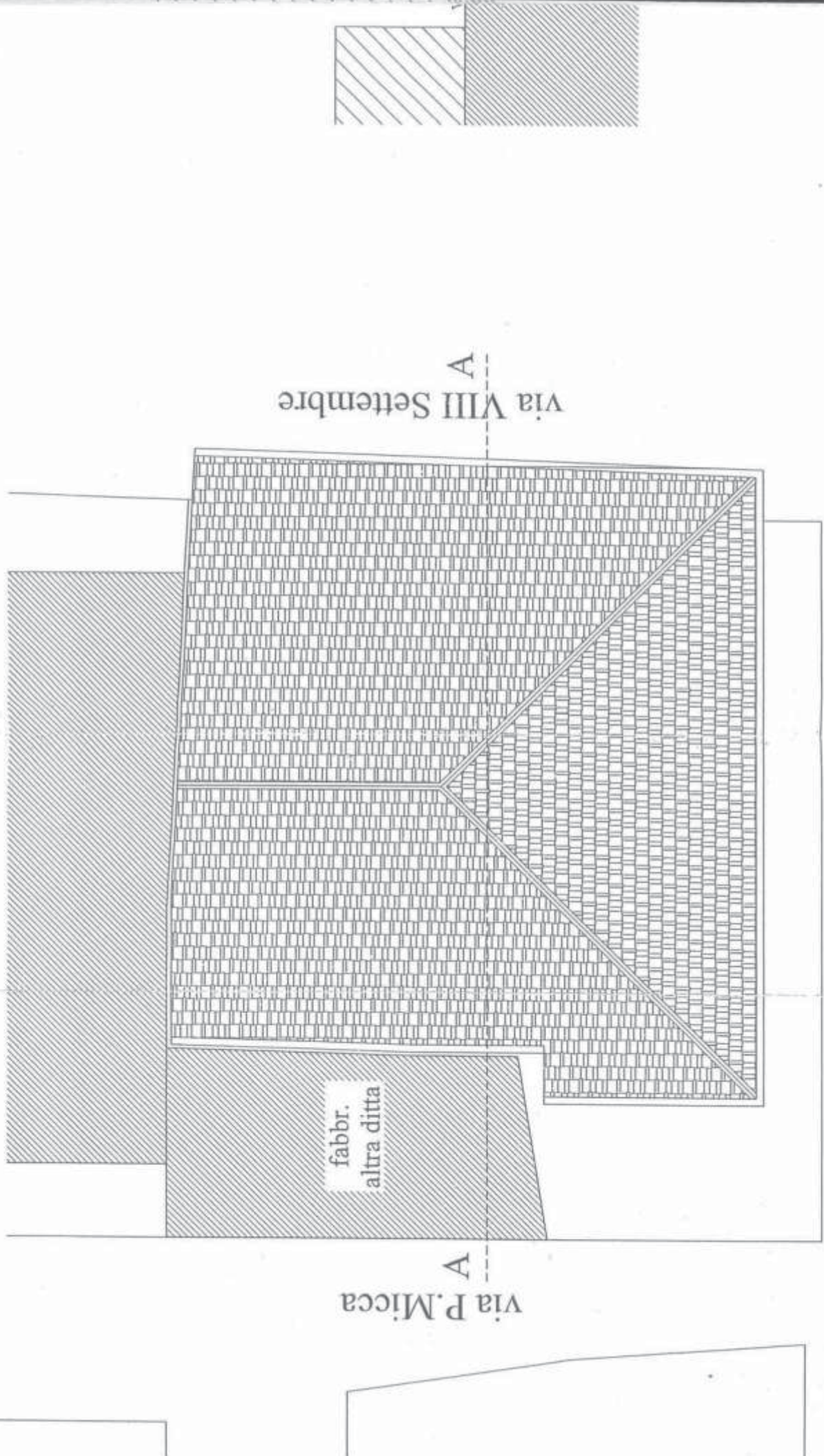


Pianta primo piano





Pianta copertura



fabbr.  
altra ditta

Via P. Micca

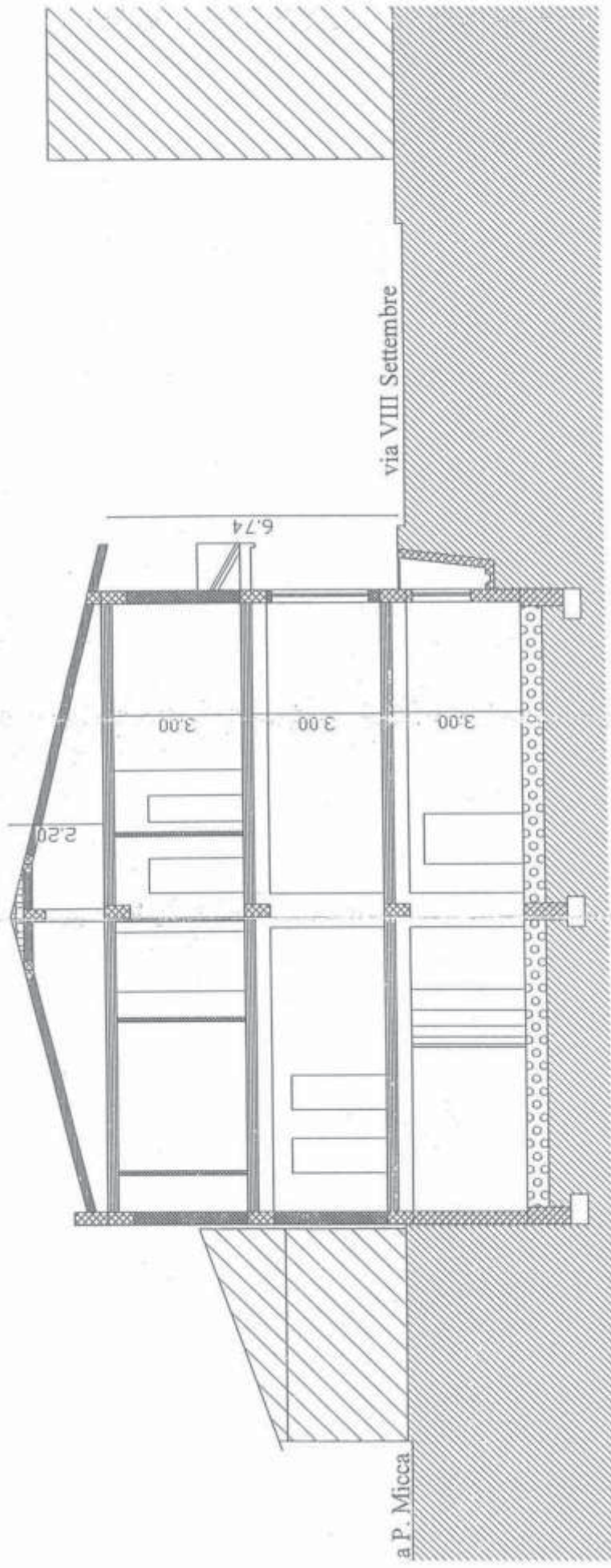
Via VIII Settembre

A

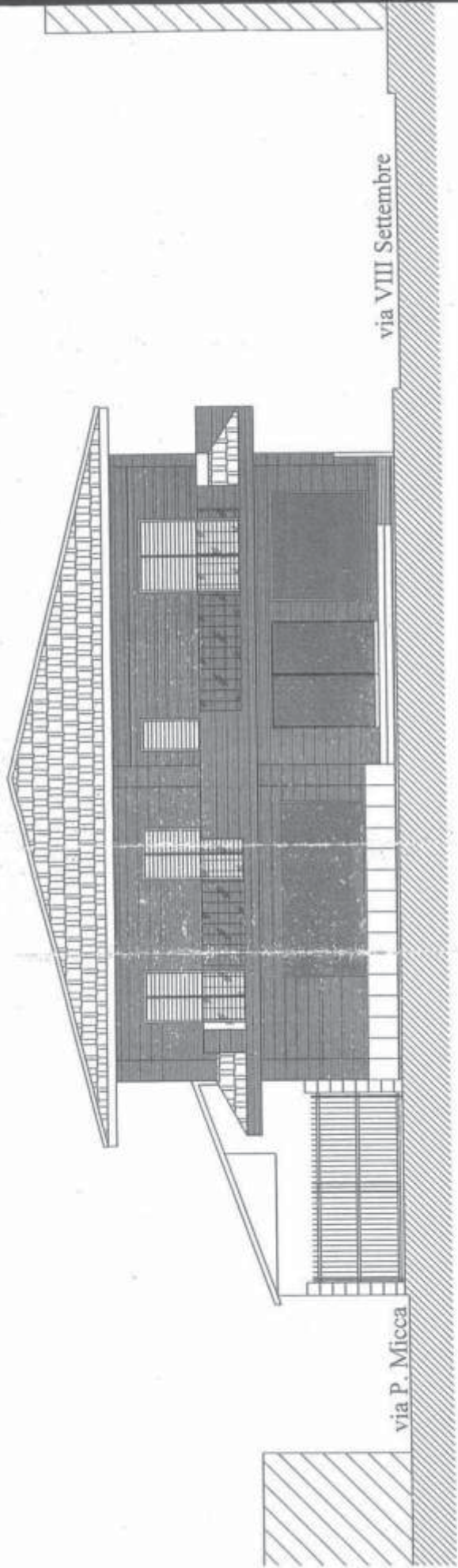
A



# Sezione A-A





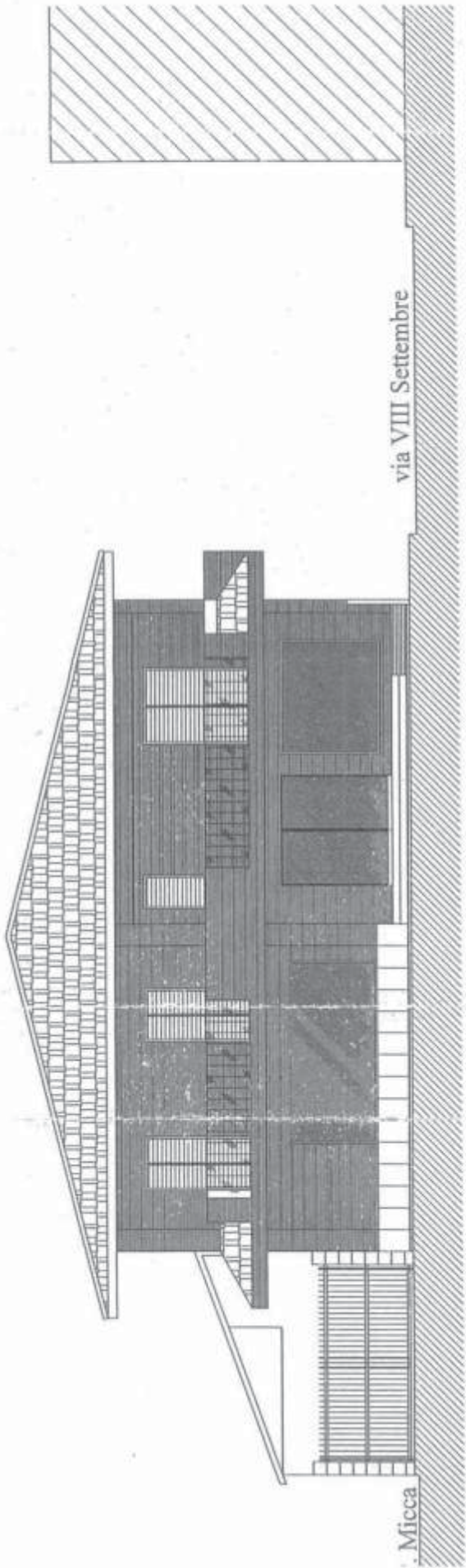


via VIII Settembre

via P. Micca





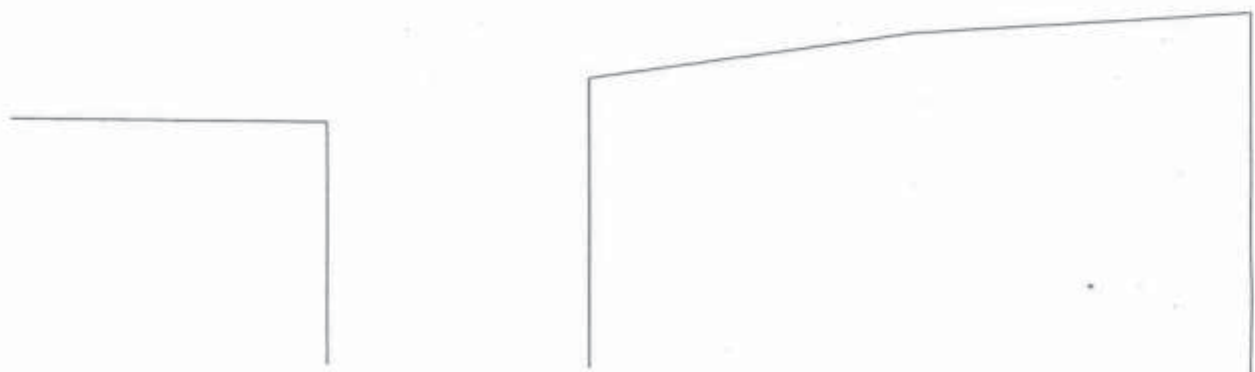


via VIII Settembre

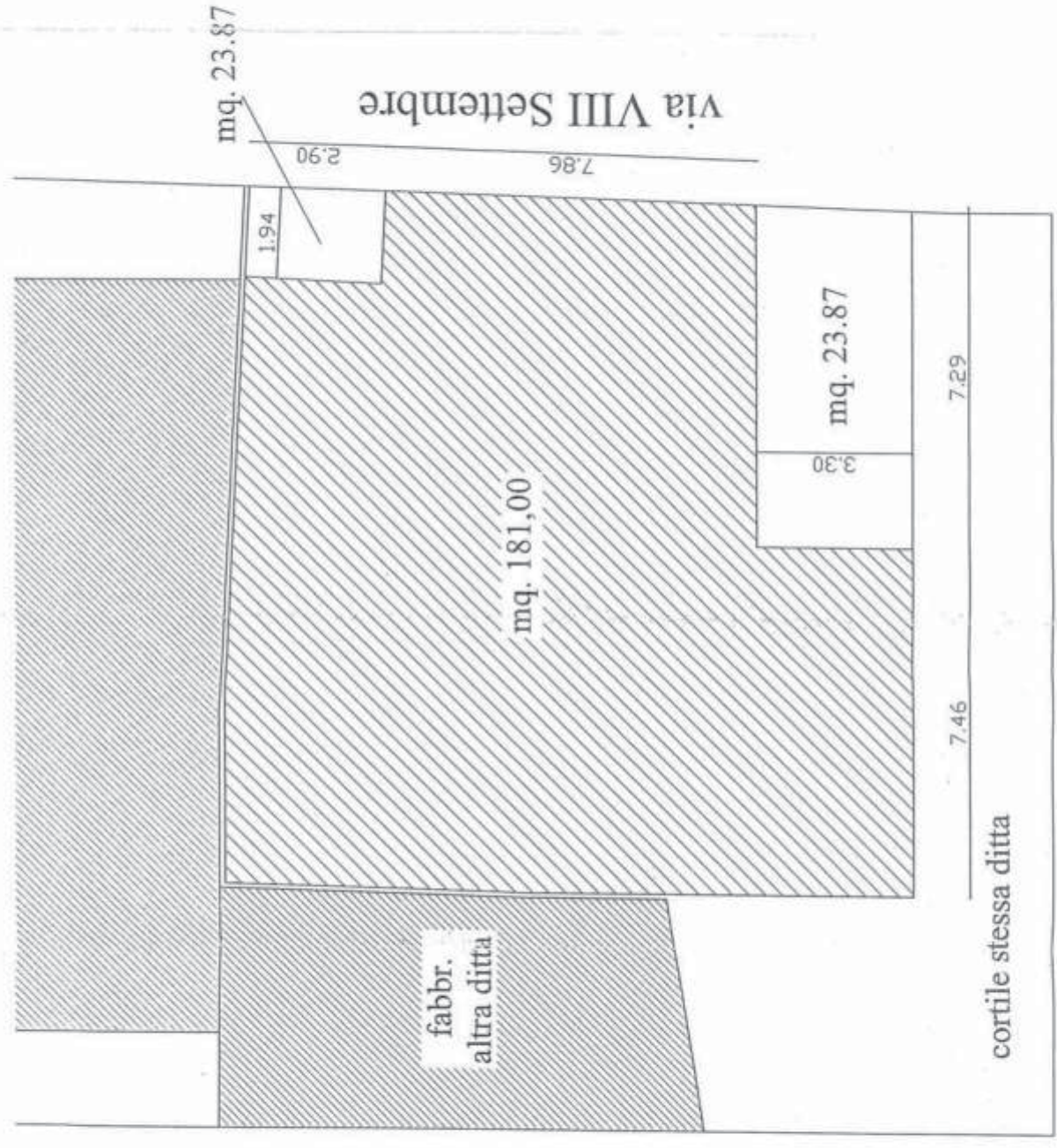
Micca



superficie tamponata in progetto



Via P. Micca




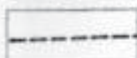
**ALLEGATO 5**

**STRALCIO PRG**













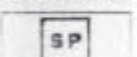
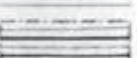
**AMBITI URBANI MORFOLOGICAMENTE DEFINITI - ZONA A**

-  Zona omogenea A - Conservazione
-  Perimetro Piano di Recupero Centro Storico



**AMBITI URBANI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATI - ZONA B**

-  Zona omogenea B1 - Ambiti di conservazione-riqualificazione
-  Zona omogenea B2 - Ambiti di conservazione
-  Zona omogenea B3 - Ambiti di adeguamento iprogico e completamento
-  Zona omogenea B4 - Ambiti di riqualificazione
-  Zona omogenea B5 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica
-  Zona omogenea B6 - Ambiti di conservazione e completamento di edilizia economica e popolare
-  Zona omogenea B7 - Ambiti di conservazione e completamento di edilizia privata

**AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - ZONA C**

-  Zona omogenea C1 - Ambiti di trasformazione urbanistica
-  Aree di cesazione in zona C1
-  Solvide protette - zona omogenea C1
-  Zona omogenea C2 - Ambiti di ristrutturazione urbanistica già interessati da Piani Attualivi

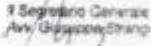

**AMBITI DI EDIFICAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - ZONA D**

-  Zona Omogenea D1 - Artigianato di servizio
-  Zona Omogenea D2 - Impianti ed attrezzature artigianali, industriali, commerciali

- Attrezzature ospedaliere  
- Attrezzature luminerziali  

-  Attrezzature e servizi in aree di proprietà pubblica
-  Zona Omogenea F3 - Attrezzature e servizi privati per attività culturali, espositive-congressuali, alberghiere
-  Zona Omogenea F4 - Attrezzature sportive private
-  Viabilità esistente
-  Viabilità esistente da potenziare
-  Viabilità di progetto
-  Parcheggi
-  Vincolo cimiteriale
-  Vincolo monumentale - L.n. 1009/29
-  Verde privato da mantenere
-  Fiumi e canali

COMUNE DI TAURIANOVA  
**COMUNE DI TAURIANOVA**  
 Il presente è autorizzato e conforme a quello  
 approvato con delibera del C.C. n. 12 del  
 26/02/1997 e n. 20 del 23/04/1997

Taurianova il 12.6.2001  
 Il Segretario Generale   
 Il Sindaco 

**PIANO REGOLATORE GENERALE**







E' consentita l'edificazione anche per lotti più piccoli (di dimensione non inferiore a 400 mq), purchè il manufatto venga costruito in aderenza con quello del vicino, con il formale assenso (atto d'obbligo) dello stesso, secondo l' allineamento delle strade di contorno.

**Art. 26- Spazio urbano- Ambiti di adeguamento tipologico e completamento**  
**Zona omogenea B3**

Essa comprende aree del tessuto abitato consolidato su partiture urbane non riconoscibili come elementi unitari, nelle quali si verifica un livello notevole di disomogeneità della morfologia e tipologia degli edifici. presenta notevoli disomogeneità.

Le Norme consentono di adeguare l'edificato esistente alle caratteristiche prevalenti, sulla base dei criteri seguenti:

- debbono essere rispettati gli allineamenti lungo le strade che disegnano i singoli comparti edificati;
- gli edifici ad un solo piano possono realizzare la sopraelevazione di un secondo piano (fermi restando i vincoli di tipo statico ed igienico-sanitario) od essere demoliti e ricostruiti su due piani, nonchè integrare l'edificazione con la realizzazione di garages interrati o fuori terra, nel rispetto delle leggi specifiche vigenti;
- gli edifici a due o più piani possono integrare l'edificato con la realizzazione di garages interrati o fuori terra, nel rispetto delle leggi vigenti, nonchè con la realizzazione di un blocco ascensore.

I lotti liberi interclusi nel tessuto urbano (min. 800 mq) possono essere edificati con indice fondiario per la residenza non superiore a 2,4 mc/mq., fermo restando il premio di cubatura di cui ad Art. 23.  
E' consentita l'edificazione anche per lotti più piccoli (di dimensione non inferiore a 300 mq), purchè il manufatto venga costruito in aderenza con quello del vicino, con il formale assenso (atto d'obbligo) dello stesso, secondo l' allineamento delle strade di contorno ed il rapporto di utilizzazione fondiaria sia inferiore al 30%.

**Art. 27- Spazio urbano- Ambiti urbani di riqualificazione**  
**Zona omogenea B4**

La Zona comprende aree consolidate che non presentano un disegno morfologico riconoscibile: l'impianto non è riconducibile ad una logica unitaria, nè planimetricamente nè volumetricamente.  
Il recupero appare notevolmente compromesso dall'assenza di capisaldi su cui organizzarlo.

La zona si attua attraverso Piani di recupero, ai sensi della legge n.457/78, estesi a singoli isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici, purchè con dimensione non inferiore a 5.000 mq, al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

Valgono per essa i seguenti indici e parametri: indice di edificabilità fondiaria pari a 2,4 mc/mq, altezza massima pari a m. 10,50, rapporto di utilizzazione fondiaria inferiore al 40%.

# **ALLEGATO 6**

## **SCHEMA URBANISTICA**





# COMUNE DI TAURIANOVA

(89029 – Provincia di Reggio Calabria)



## AREA TECNICA SETTORE 4°

### SCHEDA EDILIZIA

**PERMESSO DI COSTRUIRE N°:** 84/04 del 23.12.2004

**PROT. N°:** 30213

**DITTA:**

**PROGETTO RELATIVO A:** demolizione di due fabbricati in m.o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato;

**UBICATO IN:** piazza Aldo Moro;

**PROGETTISTA:**

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** (proprietario) copia atto di compravendita Notaio Mariachiara Termini del 05.12.2006 reg. a Palmi il 11.12.2006 al n° 1858;

**CATASTO TERRENI:** foglio n° 55 part. n° 191 e 287 sup. m² 290,00

**ZONA OMOGENEA:** B3 **i.f.:** 2,4 m³/m² o sopraelevazione di un solo piano

**NORME DEL P.R.G.:** Spazio urbano – ambiti di adeguamento tipologico e di completamento;

### **CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA COSTRUZIONE:**

**Superficie lotto m²:** 290,00

**Superficie coperta m²:** 181,00

**Volume piano terra in progetto m³:** 607,54

**Volume primo piano in progetto m³:** 532,87

**Volume realizzato in progetto m³:** 1.140,40

**S.n.r. piano cantinato m²:** 161,50

**S.n.r. piano terra m²:** 125,00

**Superficie utile piano primo m²:** 136,90

**Altezza del fabbricato ml:** 6,74





**Distanze dai confini:**

Prescritte ml: 5,00  
Di progetto ml: in aderenza

**Distanze dalle strade:**

Prescritte ml: 5,00  
Di progetto ml: in allineamento

**DESTINAZIONE PREVALENTE:**

**piano seminterrato:** deposito;  
**piano terra:** attività commerciale;  
**piano primo:** civile abitazione;

**Parere dell'Ufficio Sanitario:** parere favorevole del 27.07.2007 prot. 319;

**Parere del Settore Tecnico:** favorevole del 10.07.2007 prat. n° 720382 prot. n° 1895 e pervenuto agli atti di questo Ente in data 17.07.2007 prot. n° 14982;

**Documentazione allegata:** conforme al regolamento edilizio.

**Relazione a seguito del sopralluogo effettuato in data:** senza che sia stata effettuata ispezione in sito (valutazione sulla base della documentazione presentata);

**Relazione istruttoria:**

Trattasi della demolizione di due corpi di fabbrica in m.o. a semplice elevazione uno destinato ad abitazione e l'altro a garage, e successiva ricostruzione di un fabbricato a due piani f.t. oltre piano seminterrato con copertura a tetto.

L'intervento ricade nella zona omogenea B3 ambiti di adeguamento tipologico e di completamento prevista dal P.R.G. vigente. In tali zone, è consentita la sopraelevazione di un solo piano o la demolizione e ricostruzione su due piani nonché integrare l'edificazione con la realizzazione di piani interrati.

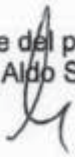
Al catasto fabbricati di questo Comune risulta così rappresentato: foglio di mappa n° 55 part. n° 191 e 287 per una superficie di complessivi 290 m<sup>2</sup>.

Effettuata la demolizione, la nuova costruzione sarà realizzata in aderenza ai fabbricati limitrofi già esistenti e realizzati sul confine, tenendo conto della superficie coperta esistente aumentata di un altro piano in sopraelevazione.

Pertanto, l'immobile da realizzarsi con struttura portante in c.a. è stato progettato in modo tale ricavare un'attività commerciale al piano terra con deposito al piano cantinato, e una unità immobiliare al primo piano con destinazione civile abitazione.

Vengono rispettate sia le distanze minime dai confini, sia le distanze dalle strade, nonché i limiti d'altezza e di volumetria imposti dal P.R.G.-

Il responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)





# COMUNE DI TAURIANOVA



## calcolo dei volumi e delle superfici

DITTA:	<input type="text"/>	foglio	55	sup. m <sup>2</sup>	290,00
		part.	191-287	i.f.	sopraelevazione
		zona	B3		di un piano

Volume in progetto piano terra	
	$14,60 + 14,06 \times 14,64 = 209,79$
	$\frac{2}{2}$
a detrarre	$3,30 \times 7,10 = 23,43$
	$2,00 \times 2,60 = 5,20$
	<b>28,63</b>
	<b>209,79</b> m <sup>2</sup> Sup. lorda

$$181,16 \times 3,26 = 590,59 \text{ vol. piano terra in progetto}$$

Volume in progetto piano primo	
	$11,20 + 10,76 \times 14,80 = 162,50$
	$\frac{2}{2}$
a detrarre	$7,46 \times 3,30 = 24,62$
	$3,80 \times 2,50 = 9,50$
	<b>9,50</b>
	<b>187,12</b> m <sup>2</sup> Sup. lorda

$$177,62 \times 3,00 = 532,87 \text{ vol. piano primo in progetto}$$

SUPERFICIE piano cantinato	
	161,50 deposito
S.n.r. m <sup>2</sup>	<b>161,50</b>

SUPERFICIE piano terra	
	125,00 att. Comm.
	23,41 veranda
	5,14 portico
S.n.r. m <sup>2</sup>	<b>28,55</b>
	<b>125,00</b> m <sup>2</sup> S.n.r. att. Comm.





SUP. piano primo					
				33,22	ingr/salotto
				25,37	cucina
				4,50	bagno
				9,40	corridoio
				6,53	ripostiglio
				10,55	letto 1
				12,88	letto 2
				21,96	letto 3
				12,49	bagno 2
verande	1,20	x	4,10	=	4,92
	13,00	x	1,20	=	15,60
	8,30	x	3,30	=	27,39
S.n.r. m <sup>2</sup>	<b>47,91</b>			<b>136,90</b>	m <sup>2</sup> Sup. utile

vol. complessivo realizzato m <sup>3</sup>	1123,45
volumi piano terra m <sup>3</sup>	590,59
volumi piano primo m <sup>3</sup>	532,87
S.n.r. piano cantinato m <sup>2</sup>	161,50
S.n.r. piano terra (att. Comm.) m <sup>2</sup>	125,00
S.n.r. piano terra (veranda) m <sup>2</sup>	28,55
Sup. utile piano primo m <sup>2</sup>	136,90
S.n.r. piano primo (veranda) m <sup>2</sup>	47,91
sup. utile complessiva m <sup>2</sup>	136,90
S.n.r. complessiva m <sup>2</sup>	362,96

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)



# COMUNE DI TAURIANOVA

89029 - provincia di Reggio Calabria

## TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELIBERA N° 147 DEL 24.02.1979

Ditta:	
Indirizzo:	
Pratica n°	

Zona omogenea:	<b>B3</b>
----------------	-----------

volume m <sup>3</sup>	<b>1123,45</b>
-----------------------	----------------

sup. utile m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
---------------------------	-------------

EDILIZIA RESIDENZIALE		
opere di urbanizzazione primaria		
Ptz	vol. m <sup>3</sup>	€uro
0,65	1123,45	€ 0,82
<b>tot.</b>	<b>€ 598,80</b>	
opere di urbanizzazione secondaria		
Ptz	vol. m <sup>3</sup>	€uro
0,65	1123,45	€ 0,67
<b>tot.</b>	<b>€ 489,26</b>	
<b>totale dovuto</b>	<b>€ 1.088,06</b>	

INTERVENTI INDUSTRIALI e ARTIGIANALI		
opere di urbanizzazione primaria		
Ptz	sup. utile	€uro
0,70	0,00	€ 0,50
<b>tot.</b>	<b>€ 0,00</b>	
opere di urbanizzazione secondaria		
Ptz	sup. utile	€uro
0,70	0,00	€ 0,18
<b>tot.</b>	<b>€ 0,00</b>	
<b>totale dovuto</b>	<b>€ 0,00</b>	

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)







**TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE**  
(D.M. 10 Maggio 1977)

Ditta:		att. comm
Indirizzo:		
Pratica n.:	84/04 del 23.12.2004 prot. n° 30213	

Classe di superficie	Alloggi	Superficie utile abitabile	Rapporto rispetto al totale	% Incremento	% Incremento per classe di superficie
fino a 90 mq				0	
90,01 mq- 110mq				5	
110,01 - 130 mq				15	
130,01 - 160 mq				30	
> 160 mq				50	
Su =		0	I1 =		0,00

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi ed accessori (mq)
Cantinele, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse singole <input type="checkbox"/> collettive <input type="checkbox"/>	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
Snr = 0	

intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	ipotesi che ricorre	% Incremento
fino a 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 - 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 - 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
I2 =		0

Snr/Su x 100 = 0,00%

SIGLA	Denominazione	Superficie (mq)
Su	Superficie utile abitabile	0,00
Snr	Superficie netta non residenziale	
60% di Snr	Superficie ragguagliata	0,00
Sc = Su + 60% Snr	Superficie complessiva	0,00

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre	% Incremento
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
0	<input type="checkbox"/>	50
I3 =		0

SIGLA	Denominazione	Superficie (mq)
Sn	Superficie netta non residenziale	125,00
Sa	Superficie accessori	190,05
60% di Sa	Superficie ragguagliata	114,03
St = Sn + 60% Sa	Superficie totale non residenziale	239,03

TOTALE INCREMENTI %  
I3 = I1 + I2 + I3 = 0,00

Classe edificio	% Maggiorazione
I	0

**Maggiorazioni**  
Incrementi fino a 5% incluso:  
Classe I; maggiorazione 0%  
Incrementi dal 5% al 10% incluso:  
Classe II; maggiorazione 5%  
Incrementi dal 10% al 15% incluso:  
Classe III; maggiorazione 10%  
Incrementi dal 15% al 20% incluso:  
Classe IV; maggiorazione 15%  
Incrementi dal 20% al 25% incluso:  
Classe V; maggiorazione 20%  
Incrementi dal 25% al 30% incluso:  
Classe VI; maggiorazione 25%  
Incrementi dal 30% al 35% incluso:  
Classe VII; maggiorazione 30%  
Incrementi dal 35% al 40% incluso:  
Classe VIII; maggiorazione 35%  
Incrementi dal 40% al 45% incluso:  
Classe IX; maggiorazione 40%  
Incrementi dal 45% al 50% incluso:  
Classe X; maggiorazione 45%  
Incrementi oltre il 50%:  
Classe XI; maggiorazione 50%

**Costo di costruzione dell'edificio**

Costo massimo a mq	Maggiorazione	Costo maggiorato	Superficie complessiva	Costo di costruzione
€ 175,38	1,00	€ 175,38	239,03	€ 41.921,08

Contributo nella misura del 5%

€ 2.096,05

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)



**TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE**  
(D.M. 10 Maggio 1977)

Ditta:		Abitazione
Indirizzo:		
Pratica n.:	84/04 del 23.12.2004 prot. n° 30213	

Classe di superficie	Alloggi	Superficie utile abitabile	Rapporto rispetto al totale	% Incremento	% Incremento per classe di superficie
fino a 90 mq				0	
90,01 mq- 110mq				5	
110,01 - 130 mq				15	
130,01 - 160 mq	1	136,90	1,0000	30	30,00
> 160 mq				50	
Su =		136,90		i1 =	30,00

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi ed accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse singole <input type="checkbox"/> collettive <input type="checkbox"/>	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	47,91
Snr = 47,91	

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% Incremento
fino a 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 - 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 - 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
i2 =		0

Snr/Su x 100 = 35,00%

SIGLA	Denominazione	Superficie (mq)
Su	Superficie utile abitabile	136,90
Snr	Superficie netta non residenziale	47,91
60% di Snr	Superficie ragguagliata	28,75
Sc = Su + 60% Snr	Superficie complessiva	165,65

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
0	<input type="checkbox"/>	50
i3 =		0

SIGLA	Denominazione	Superficie (mq)
Sn	Superficie netta non residenziale	
Sa	Superficie accessori	
60% di Sa	Superficie ragguagliata	0
St = Sn + 60% Sa	Superficie totale non residenziale	0,00

TOTALE INCREMENTI %  
i3 = i1 + i2 + i3 = 30,00

Classe edificio	% Maggiorazione
VI	25

**Costo di costruzione dell'edificio**

Costo massimo a mq	Maggiorazione	Costo maggiorato	Superficie complessiva	Costo di costruzione
€ 175,38	1,25	€ 219,23	165,65	€ 36.315,45

Contributo nella misura del 7%

€ 2.542,08

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)

**Maggiorazioni**  
Incrementi fino a 5% incluso:  
Classe I; maggiorazione 0%  
Incrementi dal 5% al 10% incluso:  
Classe II; maggiorazione 5%  
Incrementi dal 10% al 15% incluso:  
Classe III; maggiorazione 10%  
Incrementi dal 15% al 20% incluso:  
Classe IV; maggiorazione 15%  
Incrementi dal 20% al 25% incluso:  
Classe V; maggiorazione 20%  
Incrementi dal 25% al 30% incluso:  
Classe VI; maggiorazione 25%  
Incrementi dal 30% al 35% incluso:  
Classe VII; maggiorazione 30%  
Incrementi dal 35% al 40% incluso:  
Classe VIII; maggiorazione 35%  
Incrementi dal 40% al 45% incluso:  
Classe IX; maggiorazione 40%  
Incrementi dal 45% al 50% incluso:  
Classe X; maggiorazione 45%  
Incrementi oltre il 50%:  
Classe XI; maggiorazione 50%

# **ALLEGATO 7**

## **COLLAUDO PARZIALE**





# COLLAUDO DI OPERE IN CEMENTO ARMATO

( art.7 legge 5/11/1971 n.1086 )



## RELAZIONE DI COLLAUDO

### Capo A

Fabbricato sito in : TAURIANOVA , Piazza Aldo Moro ,

Ditta :

Numero dei piani previsti : due piani fuori terra con copertura tetto e piano cantinato

Numero dei piani realizzati : due piani fuori terra e piano cantinato

Progettista dell'opera

Direttore dei Lavori :

Calcoli esecutivi delle strutture eseguite da :

Esecuzione dell'opera :

Inizio Lavori : 03.08.2007

Lavori ultimati : 10.03.2008 come da relazione tecnica a struttura parziale ultimata depositata ai sensi dell'art. 6 della legge 05/11/1971 n.1086 – pratica n. 0720382 del 06.08.2008 prot. n 1549

Permesso a Costruire Del Comune di Taurianova pratica edilizia n.84/2004 del 03.08.2007

Attestato di deposito presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica ai sensi dell'art 2 della L.R. n.7 del 27/04/1998 e dell'art.4 della Legge 05/11/1971 n.1086 :  
Pratica n .0720382 prot. n. 1895 del 10/07/2007

Collaudatore delle strutture in cemento armato :

### Capo B

Strutture in c.a. costituite da telai portanti verticali ed orizzontali , solai del tipo misto a laterizio e c.a. , fondazioni del tipo a travi rovesce in c.a.



### Capo C

*Esaminati gli atti progettuali, grafici e calcoli , la relazione a struttura ultimata parziale del Direttore dei Lavori , constatata la loro rispondenza alle norme di cui alla legge 5.11.1971 n.1086 e successive , accertato che la costruzione è stata realizzata secondo i calcoli esecutivi e secondo le disposizioni particolari impartite dalla direzione dei lavori in corso d'opera, presa visione delle prove di portata esibite da Direttore dei Lavori e ad integrazione i certificati delle prove allegate alla presente*

### Capo D

*E' stata effettuata il giorno 01/09/2008 , alla presenza del Direttore dei Lavori , la visita di collaudo . Alla presenza continua degli intervenuti, sulla scorta degli atti esecutivi di realizzazione dell'opera, si è proceduto ad una ricognizione generale riscontrando la rispondenza dell'opera eseguita ; sono stati eseguiti saggi nei pilastri, al traverso di fondazione in due tra ed in un traverso di collegamento .*

### Capo E

*Considerato che per quanto è stato possibile accertare con le indagini di cui sopra , le opere sono state eseguite a regola d'arte, con il rispetto di tutte le norme sismiche e tecniche vigenti, il sottoscritto collaudatore, premesso che non è intervenuto nella progettazione dell'opera oggetto del presente collaudo,*

## **CERTIFICA**

*Che i lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto oltre piano cantinato , di proprietà della Ditta  , sito nell'abitato del Comune di Taurianova ( RC ) alla Piazza Aldo Moro , con particolare riferimento alle strutture dell'edificio stesso , soggetto alla disciplina della legge 1086 del 05.11.1971 , sono collaudabili , come in effetti con il presente certificato li collauda .*



Il presente certificato è valido anche come conformità ai sensi dell'art.9 , comma 2 legge regionale n.17/94 , in quanto le opere sono state eseguite in conformità al progetto depositato , con le prescrizioni in esso contenute , nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione ed applicando le buone regole dell'arte, nel rispetto della normativa sismica per come previsto dall'art.28 della legge n.64/74 .

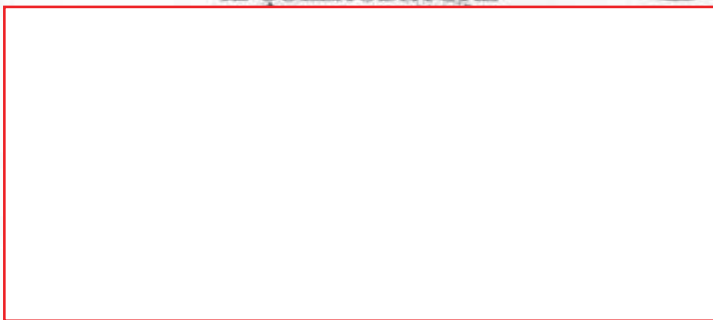
Taurianova li 11.09.2008

LA DITTA PROPRIETARIA

IL DIRETTORE DEI LAVORI



IL COLLAUDATORE



REGIONE CALABRIA  
Dip. Infr. - LL. FP. - Pol. Casa - E. P. - A. B. R. - Ris. Idriche - Ciclo Int. Acque  
Settore Progr. e Coord. Op. Pubbl. Amm. ne. Norme Sismiche, Ass. APO, Dif. Suolo  
SERVIZIO VIGILANZA E CONTROLLO OO. PP. - SISMICO - SUP. TEC. PROT. CIVILE  
REGGIO CALABRIA  
(già Ufficio Genio Civile)

L. 5.11.71 n. 1086 - DPR 6.6.2001 n. 380  
L. R. 27.04.98 n. 7 e successive mod. e integrazioni.

Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 67 comma 6 del DPR 380/2001, già art. 7 della L. 1086/1971.

Pratica N. 0420382

Reggio Calabria, 24 SET 2008

Prot. N. 1755/1086

IL DIRIGENTE  
(Arch. Mario Zanzerà)



**ALLEGATO 8**

**CERTIFICATO AGIBILITÀ**

**ATTIVITÀ COMMERCIALE SUB 2**







# COMUNE DI TAURIANOVA

89029 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



## SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Agibilità n°05/S/08

OGGETTO: Rilascio del certificato di agibilità.

### IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

- Vista l'istanza pervenuta in data 17.10.2008 prot. n. 24621, con la quale il Sig. [redacted], chiede in qualità di proprietario, il rilascio del certificato di agibilità, per il locale posto al piano terra facente parte di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano cantinato con copertura a tetto ubicato in Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro n. 26 angolo Via VIII° Settembre, riportato in catasto al foglio di mappa n° 55 part. 705 sub 2 cat. C/1 con destinazione attività commerciale, composto da un ampio vano e due servizi igienici, della superficie utile di m² 132,00 circa;

Verificata, ai sensi dell'art. 25, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, e succ. modif., la seguente documentazione:

- **Elaborati allegati:**
- **Permesso a Costruire** n. 84/04 rilasciato in data 03.08.2007;
  - **Certificato di collaudo statico** redatto in data 11.09.2008 a firma dell' [redacted] depositato al Servizio Vigilanza e Controllo OO.PP. Sismico Sup. Tec. Prot. Civile di Reggio Calabria (già Ufficio Genio Civile) in data 24.09.2008 prat. n. 0720382 prot. n. 1755/1086;
  - **Certificato di collaudo finale**, relativo al piano cantinato e al piano terra, a firma dell'Ing. [redacted] datato 07.10.2008;
  - **Dichiarazione di conformità della ditta** [redacted] con la quale si attesta che l'impianto idrico e riscaldamento è stato realizzato in conformità alla Legge n° 46/90, rilasciata in data 22.09.2008;
  - **Dichiarazione di conformità della ditta** [redacted], con la quale si attesta che l'impianto elettrico è stato realizzato in conformità alla Legge n° 46/90, rilasciata in data 15.09.2008;
  - **Visura catastale per soggetto** rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, datata 14.05.2008;
  - **Parere igienico-sanitario** rilasciato dall'ufficio S.I.S.P. di Taurianova in data 24.10.2008 prot. n. 441;

Vista la planimetria del fabbricato allegata alla domanda a firma dell'Ing. [redacted]

Vista la relazione redatta del Tecnico incaricato Ing. [redacted] con la quale dichiara:

- Che il locale posto al piano terra facente parte di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano cantinato con copertura a tetto, sito in questo Comune in Piazza A. Moro angolo Via VIII° Settembre, con destinazione Attività Commerciale (fruttivendolo) riportato in catasto al foglio di mappa n. 55 particella 705 sub 2, è stato realizzato in conformità al Permesso a Costruire n. 84/2004 del 03.08.2007;
- Che gli ambienti sono salubri e le murature sono totalmente prosciugate;
- Che per quanto previsto dalla legge 13 del 9/1/89 e D.M. 236/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche il locale risulta conforme in quanto è stata realizzata una rampa in cemento;
- Che le opere realizzate sono conformi alle norme sul risparmio energetico Legge 10/91;





- o Che l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica ed alla rete fognante comunali esistenti in via VIII Settembre con utenza n. 7856;
- o Che l'attività da svolgere non necessita di certificato di prevenzione antincendio, che per eventuali rischi di incendio si è provveduto all'installazione di n. 2 estintori, in conformità alla normativa vigente;
- o Che l'impianto idrico e sanitario è conforme alle normative vigenti in materia;
- o Che l'aerazione del servizio igienico è garantita da un aeratore del tipo Vortice.

esaminata l'intera documentazione relativa alla pratica in oggetto;

rilascia

Ad ogni effetto di legge, fatte salve le procedure di accertamento previste dalle vigenti norme in materia, il presente

certificato di agibilità

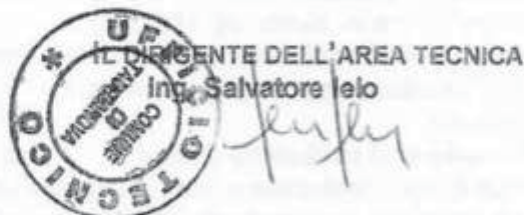
Relativo al locale posto al piano terra facente parte di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano cantinato con copertura a tetto ubicato in Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro n. 26 angolo Via VIII° Settembre, riportato in catasto al foglio di mappa n° 55 part. 705 sub 2 cat. C/1 con destinazione attività commerciale, composto da un ampio vano e due servizi igienici, della superficie utile di m<sup>2</sup> 132,00 circa;

relativamente alle opere di

- o Unità immobiliare posta al piano terra come sopra definita;
- o Con destinazione urbanistica: **ATTIVITÀ COMMERCIALE**;
- o Senza che sia stata effettuata ispezione in sito;

Taurianova, 28 OTT. 2008

Il responsabile del procedimento  
(Geom. Aldo Sorace)



**ALLEGATO 9**

**CERTIFICAZIONE IMPIANTI**

**ATTIVITÀ COMMERCIALE SUB 2**



# DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

art. 7 e 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. 20 febbraio 1992 - D.P.R. 18 aprile 1994 n. 392  
art. 9, comma 4 del D.P.R. 14 dicembre 1999 n. 558

n. 22

Il sottoscritto  titolare o legale rappresentante  
dell'impresa (ragione sociale) OMONIMA

operante nel settore INSTALLAZIONE IMPIANTI

con sede in via  n. 47 comune   
(Prov.)  tel.  part. IVA

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
 Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) N.   
 Albo Provinciale delle Imprese Artigiane di REGGIO CALABRIA N. \_\_\_\_\_

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) TUBAZIONE GAS METANO DAL CONTITTORE  
PER ALIMENTAZIONE PIANO COPERTURA E CALDAIA IMPIANTO IDRAULICO E RISCALD.

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  altro <sup>TM</sup> \_\_\_\_\_

commissionato da , installato nei locali siti

nel Comune di TANDANOVA (prov. RC), via P. BBA ALDO MORO

n. \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ piano E/T interno \_\_\_\_\_ di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) IDEM

in edificio adibito ad uso:  industriale  civile <sup>TM</sup>  commercio  altri usi;

## DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni d'esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);
- seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego <sup>TM</sup>: 2129
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge 46/1990;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

- Allegati obbligatori:
- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) <sup>TM</sup>;
  - relazione con tipologie dei materiali utilizzati <sup>TM</sup>;
  - schema di impianto realizzato <sup>TM</sup>;
  - riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti <sup>TM</sup>;
  - copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi <sup>TM</sup>: \_\_\_\_\_

## DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 22/09/02 il resp. tecnico

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. \_\_\_\_\_

data 22/09/02 firm

Firmato Da: VALENTE VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a7bac



Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante  
dell'impresa (ragione sociale)... **OMONIMA** .....  
operante nel settore **IMPIANTI ELETTRICI**.....  
con sede in via [redacted] n. [redacted] .....  
comune [redacted] (prov. **RC**.....)  
tel. [redacted] part. Iva [redacted] .....

X iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, N.2011) della camera C.I.A.A. di **REGGIOA CAL.** n. [redacted]  
X iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n.443) di **REGGIO CALABRIA**...n. [redacted]  
esecutrice dell'impianto () **IMPIANTO ELETTRICO , linea elettrica quadro generale e linea macchine**  
- - inteso come: nuovo impianto X , trasformazione , ampliamento , manutenzione straordinaria , altro..

commissionato dalla ditta [redacted] installato nei locali siti nel comune di **TAURIANOVA**  
scala ... .. Piano **TERRA** - interno ... . di proprietà di [redacted] (nome,cognome o ragione sociale e indirizzo)  
[redacted] **VIA ALDO MORO 89029 TAURIANOVA (R.C.)**  
Edificio adibito ad uso : industriale civile (abitazione)... commercio .x. ...altri usi -----

### DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/ 90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare :

- x rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n.46/1990) ;
- x seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego : **CEI NORME GENERALI**
- x installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art.7 della legge n.46/1990;
- x controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

### Allegati obbligatori :

- x progetto ( solo per impianto con obbligo di progetto ) (4) ;
- x relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5) ;
- x schema di impianto realizzato (6) riferito al progetto;
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7) ;
- X copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali .

Allegati facoltativi (8) : schemi .....

### DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell' impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione

DATA. 15/09/2008 Il respo

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE  
< il committente o il proprietario è  
(omissis) ad imprese abilitate ai sen

- copia per il committente da depositare in comune per la richiesta di abitabilità o agibilità
- copia per la ditta installatrice da depositare in comune, nel caso di installazione di impianti in edifici già in possesso di certificato di abitabilità
- copia per il committente
- copia per la Commissione Provinciale per l'Artigianato (\*) o per la Commissione insediata presso la Camera di Commercio(\*)
- copia per il responsabile tecnico





**RELAZIONE TECNICA**

Sulla consistenza dell'impianto, normativa di riferimento e caratteristiche dei materiali.

**1. Dati dell'Azienda**

Ragione Sociale	
Indirizzo	PIZ. ALDO MORO 89029 TAURIANOVA (R. C.)
P.iva C.F.	

**2. Principi e Norme tecniche di riferimento**

3.

Per la realizzazione dell'impianto si è tenuto conto dei seguenti parametri:

praticità, funzionalità e sicurezza in modo tale da garantire la massima versatilità degli stessi .L'impianto è stato realizzato in conformità alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia; in particolare si menziona :

- D.P.R. 547/55 (norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro);
- Legge 186 dell'1/03/1968 (disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici ed elettronici);
- norme C.E.I. 64-8 (impianti elettrici utilizzatori, norme generali);
- norme C.E.I. 11-17 (impianti di produzione, trasporto edistribuzione energia elettrica. Linee in cavo);
- norme C.E.I. 11-18 (impianti di produzione, trasporto e distribuzione energia elettra. Dimensionamento degli impianti in rapporto alle tensioni);
- Legge regionale n.6 dell'8/01/1990 (disciplina per l'istallazione degli impianti elettrici ed elettronici);
- Legge 46/90 del 5/03/1990 (norme per la sicurezza degli impianti).
- D . M . 22 gennaio 2008 n 37

**4. Descrizione dei lavori effettuati**

Sulla base di dette norme si sono effettuati i seguenti lavori:

*Linea elettrica in tubazione incassata , a parete e sotto pavimento  
realizzazione quadro elettrico generale e linea quadro macchine , illuminazione plafoniere a neon di tipo stagne 2x58w e metal spot sistemi 230V Lato Fluo , collegamento impianto di messa a terra a nodo equipoteziale*

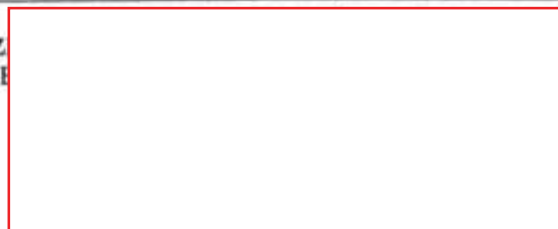
**Tipologia dei materiali utilizzati.**

Tutti i materiali utilizzati sono della migliore qualità in commercio ed in particolare sono rispondenti alle normative richieste. Sono stati scelti materiali ed apparecchiature di case primarie, esistenti in commercio, di produzione italiana o di importazione.

**5. Elenco dei principali materiali utilizzati**

1. Cavi e conduttori	- cavi non propaganti la fiamma di varia sezione. Colori utilizzati: marrone, nero e grigio per le fasi; blu per il neutro; giallo-verde per il conduttore di protezione, di marche: ceat, pirelli, ltc . cavi mutipolari per i collegamenti di bassissima tenzione
2. Collegamenti	- morsetti a cappello.
3. interruttori	- magnetotermici e differenziali idn 0,03 / 0,3 / 0,5 di marca ticino
4. plafoniere	Di marca tre filippi stagno 2x58w metal spot eos lato fluo 2x36w 2G10
5. pannelli	Quadri 112 e 36 moduli bticino
6. tubazioni	tubazione a vista per collegamento macchine e tubazione sotto intonaco e sotto pavimento
7 prese ed interruttori	- di marca bicino su pannelli o in calotta incassati a parete
8 .accessori	Lampade di emergenza con cartello indicatore imp . tv.cc. imp. allarme e citotelefonici

**VERIFICHE : PROVE PERIODICHE DEI DIFFERENZ  
PROVE DELLA MESSA A TERRA OBE**



TRIBUNALE DI PALMI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS

**PERIZIA LOTTO 3**

IL CTU  
Ing. Vincenzo Valente



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 3**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, appartamento allo stato di rustico identificato in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

**INDICE**

• 01.Descrizione.....	1
• 02.Diritto da vendere.....	2
• 03.Stato di possesso.....	2
• 04.Identificazione catastale.....	2
• 05.Confini.....	2
• 06.Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
• 07.Conformità catastale.....	2
• 08.Vincoli urbanistici.....	2
• 09.Conformità urbanistico-edilizia.....	2
• 10.Impianti.....	3
• 11.Servitù.....	3
• 12.Altro.....	3
• 13.Valutazione.....	3
• <b>Allegati</b>	
• n° 12 foto.....	4
• ortofoto.....	9
• visura catastale.....	10
• estratto di mappa.....	13
• elaborato planimetrico.....	15
• 1 accesso agli atti Comune.....	17
• 2 Permesso di costruire.....	20

**01. Descrizione**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Piazza Aldo Moro snc angolo Via VIII Settembre, zona semicentrale collocata a nord rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).

L'immobile pignorato è posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, realizzato negli anni 2007-2008 ed è costituito da una struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura del tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha il piano terra completato ed il piano primo allo stato di rustico, le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile, mentre i balconi sono privi di parapetti e da completare (foto 1-2-3).

Attualmente l'entrata comune ai vari piani che costituiscono il fabbricato, posta su Via VIII Settembre è chiusa



con una muratura in mattoni forati e si trova allo stato di rustico, così come la scala (foto 4-5), per cui per accedere ai piani bisogna passare attraverso il negozio posto al piano terra.

L'immobile, con destinazione d'uso civile abitazione, attualmente si trova nello stato di rustico con la realizzazione della sola tamponatura esterna (foto 6 - 11) ed è rifinito nelle facciate esterne con intonaco di tipo civile.

La superficie commerciale complessiva arrotondata è pari a circa 170 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	160,5	100%	160,5
Veranda e balconi 47,9 mq	25,0	30%	7,5
	22,9	10%	2,3
Superficie commerciale totale			170,3

## 02. Diritto da vendere

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS.

## 03. Stato di possesso

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS.

## 04. Identificazione catastale

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 3 - categoria F/3 – Piazza Aldo Moro snc - piano: 1.

## 05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

## 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

## 07. Conformità catastale

Essendo l'unità immobiliare allo stato di rustico non vi è la planimetria catastale.

## 08. Vincoli urbanistici

Nessuno.

## 09. Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 1), è emerso che l'immobile oggetto di





pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: “Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro” (vedi allegato 2).

L'attuale struttura dell'immobile risulta conforme al progetto approvato.

#### 10. Impianti

Nessuno.

#### 11. Servitù

Nessuna.

#### 12. Altro

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

#### 13. Valutazione

LOTTO 2

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Appartamento per civile abitazione allo stato di rustico, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, avente superficie commerciale di 170 mq.

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni del bene e delle informazioni assunte in loco, si assume un valore per metro quadro di € **320,00**, quindi il valore complessivo del bene risulta essere di:

**valore dell'intero:**  $170 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.400,00$ .

Tenuto conto che si tratta di un edificio di recente costruzione si può considerare un coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti pari al 95,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione:  $\text{€ } 54.400,00 \times 0,95 = \text{€ } 51.680,00$ .

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

**Prezzo base d'asta** **€ 51.700,00 (Euro cinquantunomilasettecento/00)**

Il CTU  
Ing. Vincenzo Valente



# ALLEGATI

## N° 12 foto



Foto 1 – Prospetto su Piazza Aldo Moro



Foto 2 - Prospetto Piazza Aldo Moro angolo Via Pietro Micca





Foto 3 - Prospetto Piazza Aldo Moro angolo Via VIII Settembre



Foto 4 – Entrata Via VIII Settembre



Foto 5 – Vano scala







Foto 6



Foto 7



Foto 8







Foto 9



Foto 10



Foto 11





Foto 12

Foto da 6 a 12 – interno immobile



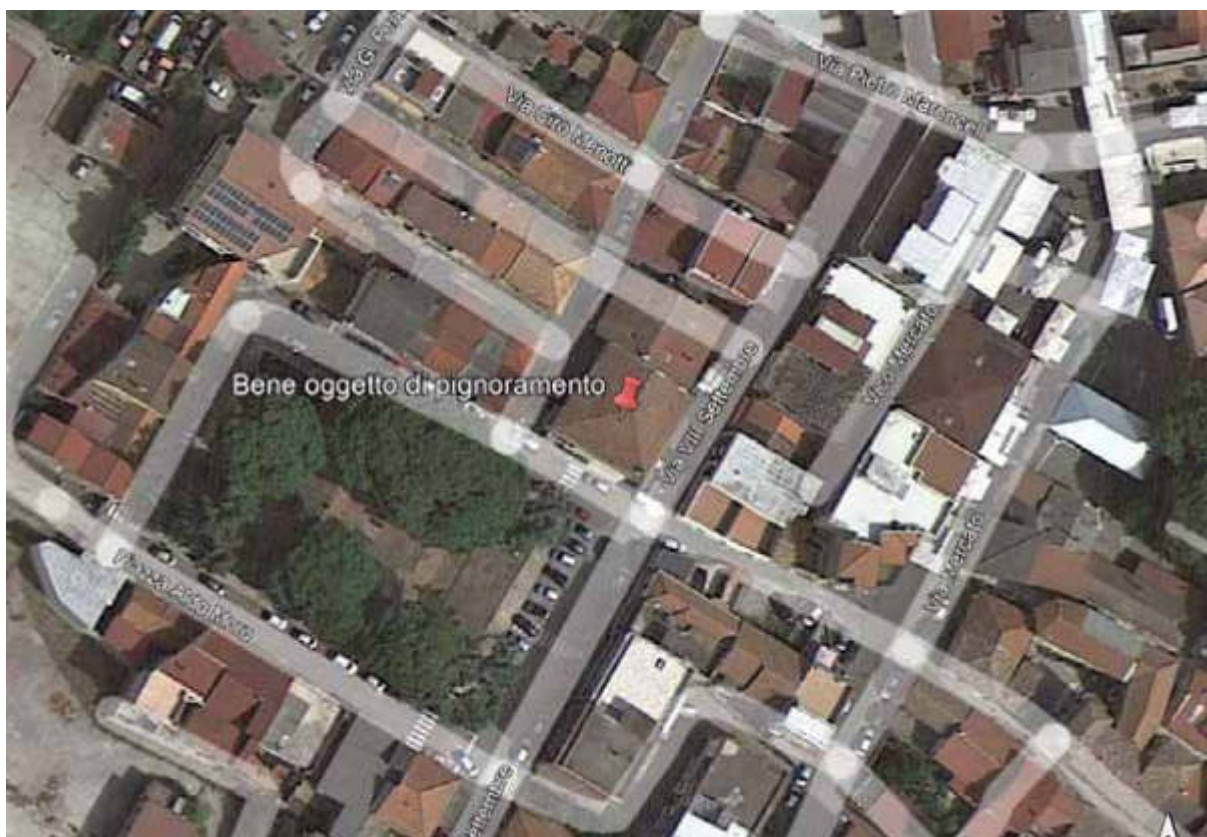


# ORTOFOTO

Ortofoto 1



Ortofoto 2



# VISURA CATASTALE





Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **55** Particella **705**

**Classamento:**

Categoria **F/3<sup>a</sup>**

Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA VIII SETTEMBRE n. SC Piano 1

**> Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**> Dati identificativi**

 dal **14/05/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**

Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)

**> Indirizzo**

 dal **14/05/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**


Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**

VIA VIII SETTEMBRE n. SC Piano 1



COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)



## > Dati di classamento

-  dal **14/05/2008** COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n. RC0149467  
in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n. 935.1/2008)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**  
Categoria **F/3<sup>a</sup>**, Consistenza **m<sup>2</sup>**

## > Altre variazioni

-  dal **27/07/2010 al 09/01/2013** VARIAZIONE del 27/07/2010 Pratica n. RC0186641 in  
atti dal 27/07/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.  
12376.1/2010)  
**Immobile attuale**  
Comune di **L063 (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**  
  
Annotazioni: stato dell'unita` confermato con  
dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta` prot. n.  
106271 del 27/07/2010
-  dal **09/01/2013** VARIAZIONE del 09/01/2013 Pratica n. RC0004360 in  
atti dal 09/01/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.  
607.1/2013)  
**Immobile attuale**  
Comune di **L063 (L063) (RC)**  
Foglio **55** Particella **705** Subalterno **3**  
  
Annotazioni: stato dell'unita' confermato con dichiarazione  
sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 3728 del  
09/01/2013

## > Storia degli intestati dell'immobile

- Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **TAURIANOVA (L063)(RC)** Foglio **55** Particella **705** Sub. **3**
-  1. COSTITUZIONE del 14/05/2008 Pratica n.  
RC0149467 in atti dal 14/05/2008 COSTITUZIONE (n.  
935.1/2008)
- 

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

*a) F/3: Unita` in corso di costruzione*



# ESTRATTO DI MAPPA





Comune: (RC) TAURIANOVA  
Foglio: 55  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri/collo pratica T270875/2022  
8-Giu-2022 13:12:10

I Particella: 705

E=35800

N=87100





# ELABORATO PLANIMETRICO



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Comune di Taurianova

Protocollo n. RC0149467 del 14/05/2008

Sezione: Foglio: 55

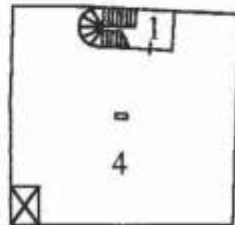
Particella: 705

Tipo Mappale n. 146378 del 12/05/2008

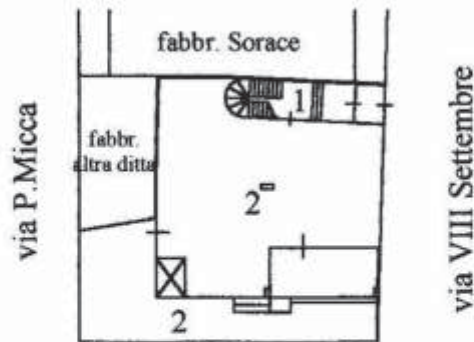
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**Piano Cantinato**

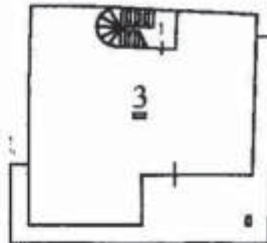


**Piano terra**



**Piazza Aldo  
Moro**

**Primo piano**



Ultima planimetria in atti



# **ALLEGATO 1**

## **ACCESSO AGLI ATTI COMUNE**



OMISSIS





OMISSIS



# **ALLEGATO 2**

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**





# COMUNE DI TAURIANOVA

89029 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Not. 704

COPIA



## SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Bollo

PRATICA EDILIZIA N° 84  
ANNO 2004

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE per la demolizione di due fabbricati in m.o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro.

**DITTA:**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- VISTA** la domanda presentata in data 23.12.2004, prot. n° 30213 [redacted] [redacted] intesa ad ottenere il Permesso di costruire per i lavori di demolizione di due fabbricati in m.o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato con destinazione: piano cantinato: deposito; piano terra: attività commerciale; piani primo: civile abitazione, censito in catasto di questo Comune al foglio mappale n° 55 part. n° 191 e 287 della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 290,00; Volume in progetto m<sup>3</sup> 1.140,40;
- VISTA** l'istanza presentata [redacted] con la quale comunica di aver acquistato [redacted] il fabbricato in oggetto;
- ACCERTATO** che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto Permesso di costruire nella qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita copia atto di compravendita del Notaio Mariachiara Termini del 05.12.2006, registrato a Palmi il 11.12.2006 al n° 1858;
- VISTE** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e successive modificazioni;
- VISTA** la legge Regionale 16 aprile 2002, n° 19;
- VISTI** l'attestato di avvenuto deposito alla Regione Calabria Dipartimento L.L.P.P. ed Acque Settore Tecnico Decentrato di Reggio Calabria datato 10.07.2007 prat. n° 720382 prot. n° 1895;
- VISTA** la documentazione di cui alla legge 9 gennaio 1989, n° 13;
- VISTA** la documentazione di cui alla legge 9 gennaio 1991, n° 10;
- VISTE** le ricevute dei versamenti relativi agli oneri concessori, determinati in complessivi € 5.718,15, di cui € 4.638,10 per l'incidenza del costo di costruzione, € 590,80 per le opere di urbanizzazione primarie e € 489,25 per le opere di urbanizzazione secondarie, di cui sono state versate le prime rate di € 1.546,03, € 147,70 e € 122,31 con bollettini di c.c.p. nn° VCY 0451, 0450 e 0452 del 03.08.2007. Le restanti somme sono state assicurate con Polizza fidejussoria n° 13.F74 - 19951 del 03.08.2007 con scadenza 03.10.2010 della ITALIANA Assicurazioni agenzia di Siderno (RC);
- VISTA** la dichiarazione per lo smaltimento dei rifiuti;
- VISTA** la proposta del Responsabile del Procedimento espressa in data 31.07.2007 prot. n° 3174/AT;

rilascia





Il presente **PERMESSO DI COSTRUIRE** per l'esecuzione delle opere sopra descritte, così come evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne fanno parte integrante;

il rilascio del Permesso è subordinato alle seguenti condizioni:

1. i diritti di terzi devono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. il rilascio del Permesso di costruire fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il richiedente non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
3. dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.lgt. 14 agosto 1996, n° 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.lgt. 19 novembre 1994; n° 626;
4. il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabile dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso di costruire;
5. previo pagamento delle relative tasse di occupazione, dovranno essere richieste ed autorizzate eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni ecc.;
6. l'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
8. il cantiere di lavoro dovrà essere recintato a norma di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
9. dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la ditta proprietaria, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. la sostituzione dell'impresa o della direzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata agli uffici tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
12. le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia;
13. **Si prescrive che l'inizio dei lavori avvenga dopo la presentazione del nominativo dell'impresa che eseguirà l'intervento unitamente al DURC ( Documento Unico di Regolarità Contributiva ) ai sensi del comma 8 dell'art. 3 del D.L. 14.08.1996 n. 494, rilasciato dalla Cassa Edile;**

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso di costruire, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio;

Alla fine dei lavori dovrà essere richiesto il relativo certificato di abitabilità/agibilità;

Il presente permesso:

- è trasferibile ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;
- è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla legge ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- il suo rilascio non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.








# COMUNE DI TAURIANOVA ( prov. Reggio Calabria )

Ditta :

**Oggetto :** Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto, e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani con copertura a tetto e piano cantinato .

**Allegati :**

- <> Relazione tecnica ;
- <> Stralcio PRG ;
- <> Stralcio aerofotogrammetrico;
- <> Stralcio catastale ;
- <> Particolare solaio .

  
REGIONE CALABRIA

Dipartimento Lavori Pubblici  
Servizio Tecnico Regionale  
Servizio Provinciale di Urbanistica e Territorio  
Ufficio Provinciale di Urbanistica e Territorio  
Via ...  
I.C. ...  
C.A. ...  
P. ...  
R. ...

Pratica n. 720382  
Reggio Calabria 10 LUG. 2007

1875  
IL DIRIGENTE  
(Fotografia in bianco e nero)



# COMUNE DI TAURIANOVA

( prov. Reggio Calabria )

**Ditta :**

**Oggetto :** progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato previa demolizione di un fabbricato esistente in m.o. a semplice elevazione con annesso garage .

## Relazione tecnica

Per incarico ricevuto dalla ditta in epigrafe ho redatto il presente progetto che riguarda la costruzione di un fabbricato in c.a. a doppia elevazione con copertura a tetto e piano cantinato, previa demolizione di un fabbricato esistente in m.o. a semplice elevazione con annesso garage, il fabbricato sarà ubicato nell'abitato del Comune di Taurianova nella posizione e con i confini che si possono rilevare nella planimetria allegata , precisamente in fregio alla Piazza Aldo Moro angolo via VIII in una zona prevista dal vigente P.R.G come zona " B3 " Spazio urbano "ambiti di adeguamento tipologico e completamento" .

Il fabbricato esistente ,riportato in catasto al foglio di mappa 55 particella 191 e 287 , acquistato con atto notarile del notaio Mariachiara Termini in data 5/12/2006 dalla  , e' costituito da due corpi di fabbrica in m.o. uno di maggiore consistenza destinato a civile abitazione l'altro destinato a deposito locale di sgombero .detto fabbricato viste le pessime condizioni strutturali e di conservazione





la ditta proprietaria intende procedere alla demolizione e la successiva ricostruzione secondo le norme vigenti previste dal P.R.G. in zona B3 .

Effettuata la demolizione il nuovo fabbricato sarà realizzato tenendo conto della superficie coperta dell'esistente aumentata da un altro piano per come previsto dalle citate norme ,e' inoltre presente un cortile disposto nella zona retrostante e confinante con il fabbricato di proprietà  verrà addossato a detto fabbricato sfruttando la possibilità della costruzione in aderenza ai fabbricati limitrofi esistenti realizzati sul confine .

La struttura portante del nuovo fabbricato sarà costituita da telai in c.a. formanti maglie chiuse , i solai e gli sbalzi saranno in c.a. del tipo misto a laterizio , il tetto di copertura sarà realizzato con struttura in ferro e manto di copertura con coppo toscano , la tamponatura sarà in mattoni forati del tipo doppio UNI dello spessore di cm.30, le tramezzature saranno pure in mattoni forati dello spessore di cm.8 con intelaiatura in c.a. .

L'intonaco interno sarà a tre strati , costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato rustico secondo predisposte guide e tonachina, mentre quello esterno sarà sempre a tre strati, costituito da rinzaffo, strato rustico lavorato a fratazzo spugnato e sovrastante strato plastificato di colore bianco .

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico avverrà per mezzo della corrispondente rete comunale esistente nella via VIII Settembre , mentre per lo scarico delle acque nere avverrà per mezzo di una rete di scarico in PVC del tipo pesante ed inoltre sarà munita di pozzetti d'ispezione in conglomerato cementizio e collegata alla rete fognante esistente nella via VIII Settembre .

Per quanto riguarda sia il contenimento del consumo energetico, ai sensi della legge n.10 del 09.01.1991 , che l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della legge n.13 del 09.01.1989 , il fabbricato è stato progettato in conformità alle sopra citate leggi .

Tutti i lavori concernenti la costruzione del fabbricato saranno eseguiti in conformità al regolamento edilizio comunale nonché a tutte le norme di sicurezza e a quelle



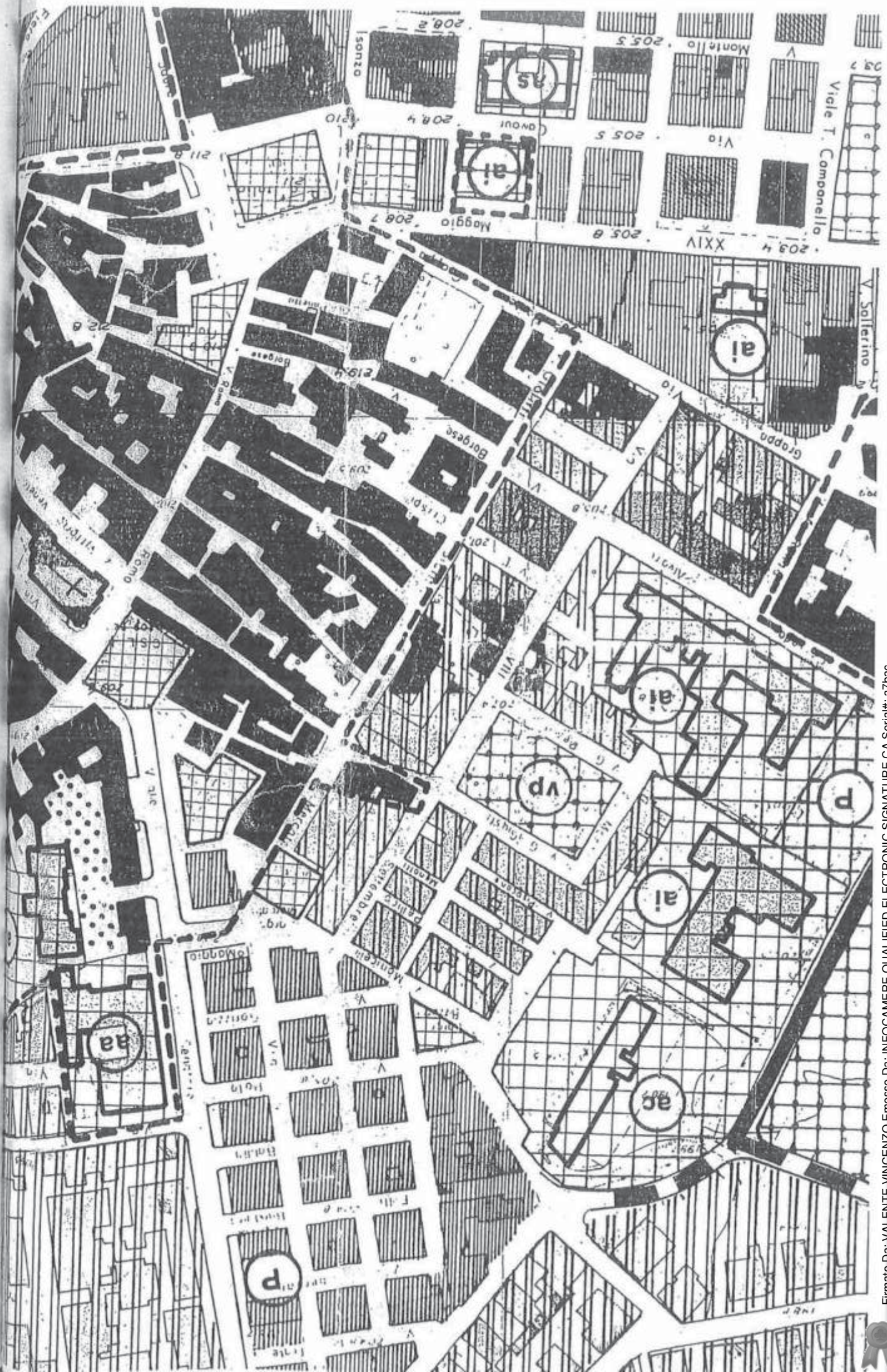


igienico - sanitarie .

Il fabbricato in progetto sarà destinato il piano terra ad attività commerciale il primo piano a civile abitazione e il piano cantinato a deposito .

















**COMUNE DI TAURIANOVA**  
(prov. di Reggio Calabria)



REGIONE CALABRIA

Direzione Lavori Pubblici e Servizi Regionali - Ufficio della Carta, Autonomia e Servizi  
Sede: P.zza Matteotti, 1 - 89100 Reggio Calabria - Tel. 0965/411111 - Fax 0965/411112  
SERVIZIO REGIONALE REGIONALE PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E I SERVIZI  
TELEFONO 0965/411111

Ditta : "

[Redacted box]

720382  
10 LUG. 2007

1895  
IL FUNZIONARIO  
(*Antonio Di Benedetto*)

**Oggetto :** Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato.

**Allegati :**

Planimetria scala 1:200

[Redacted box]





# COMUNE DI TAURIANOVA

(prov. di Reggio Calabria)

Ditta : "

**Oggetto :** Progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti in m.o. a semplice elevazione con copertura a tetto e la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato.

**Allegati :** Progetto

Piante 1:100

Sezione 1:100

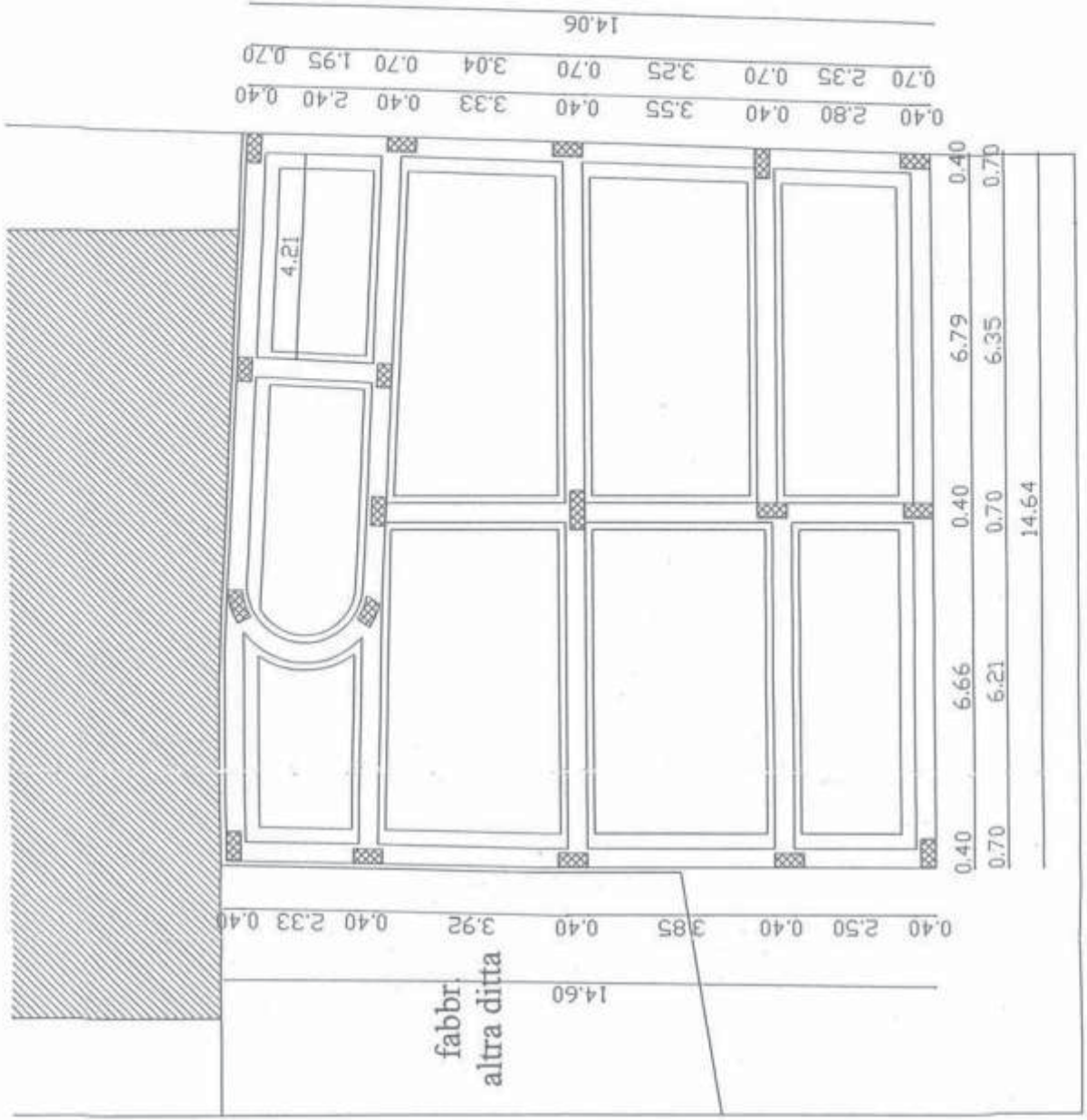
Prospetto 1:100

REGIONE CALABRIA  
720387  
10 LOG. 2007  
1895  
REGOLAMENTO



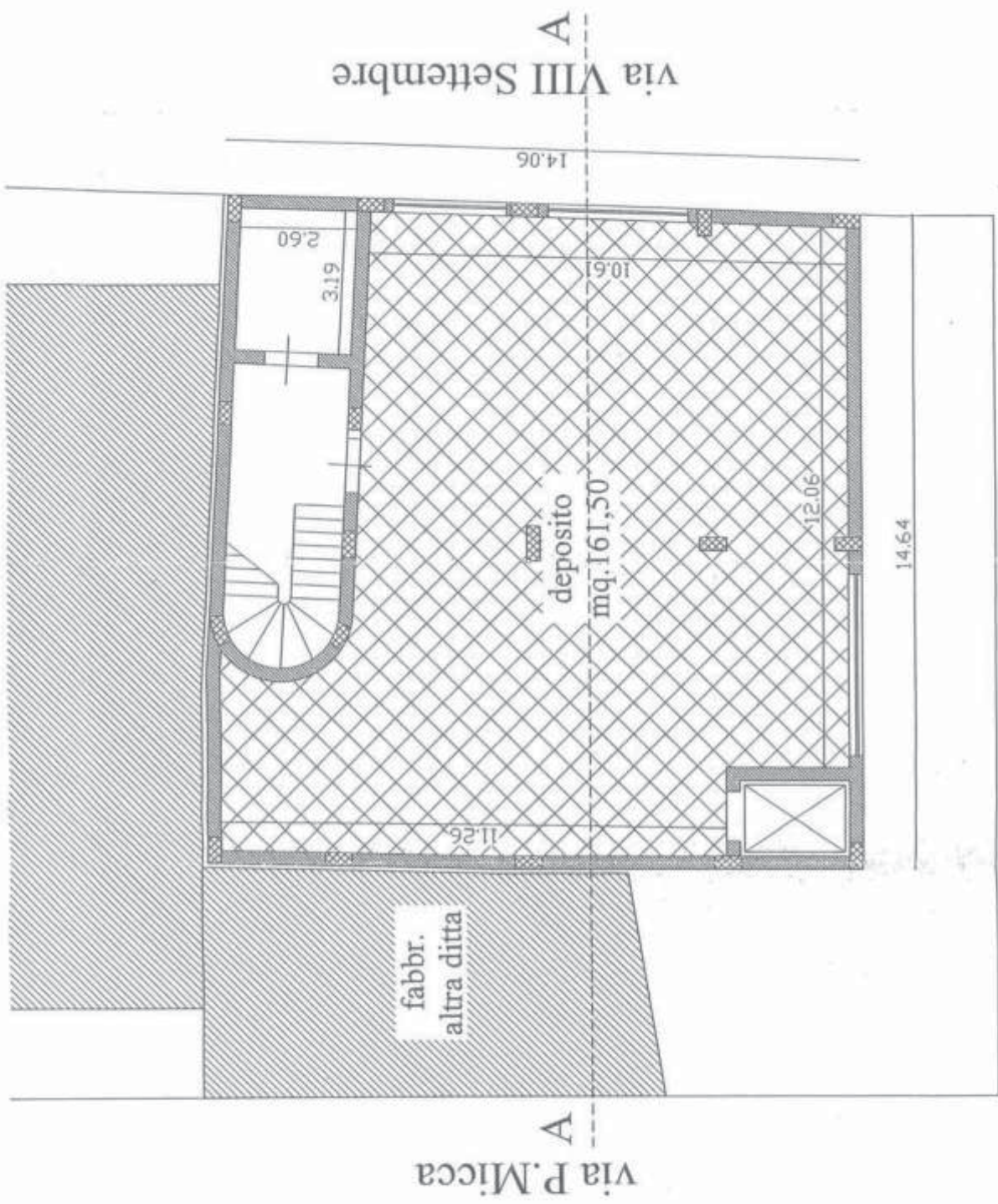


Pianta fondazioni e telaio di base



Via P. Micca

Pianta piano cantinato



Via VIII Settembre

Via P. Micca

Via VIII Settembre

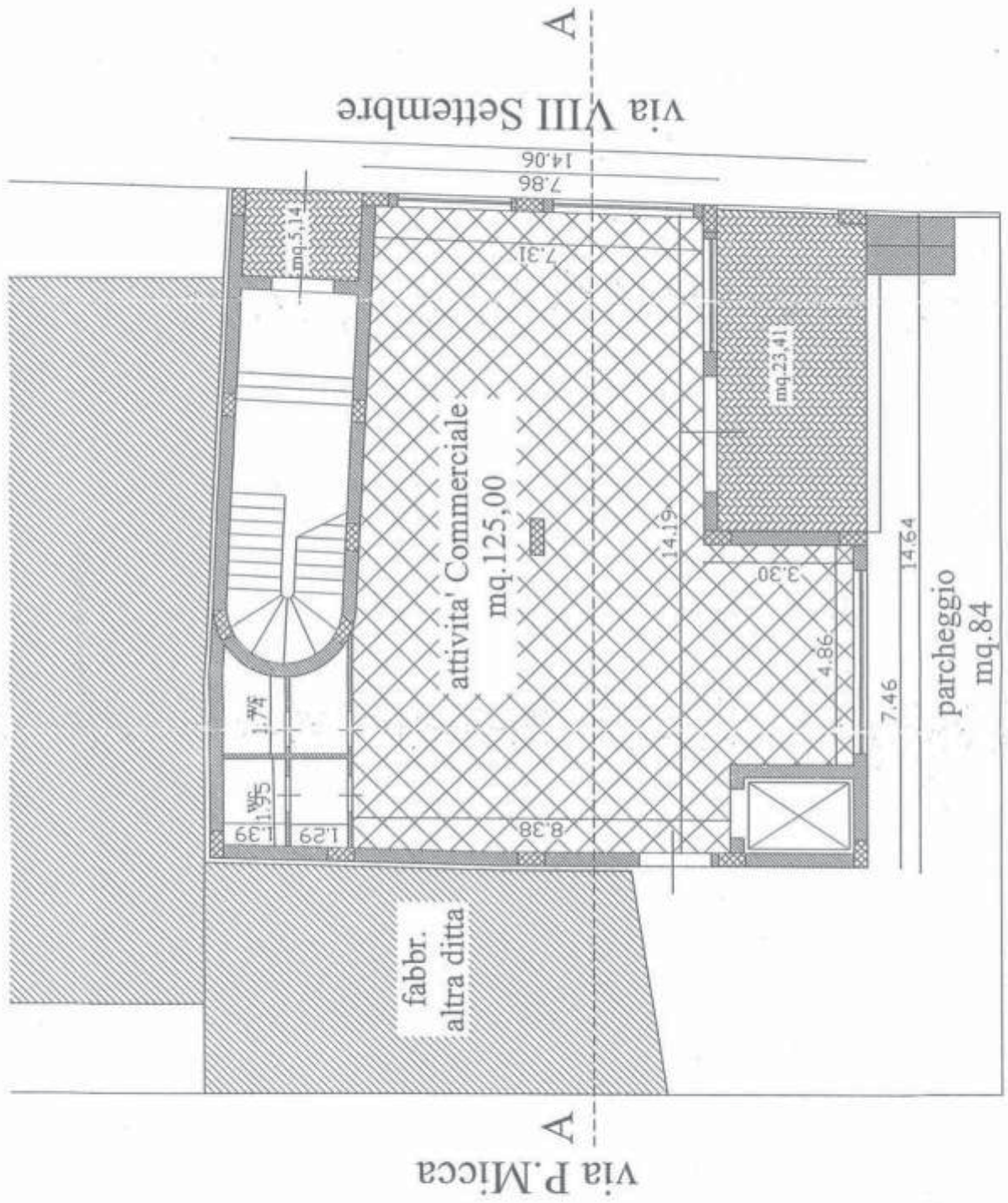
A

A



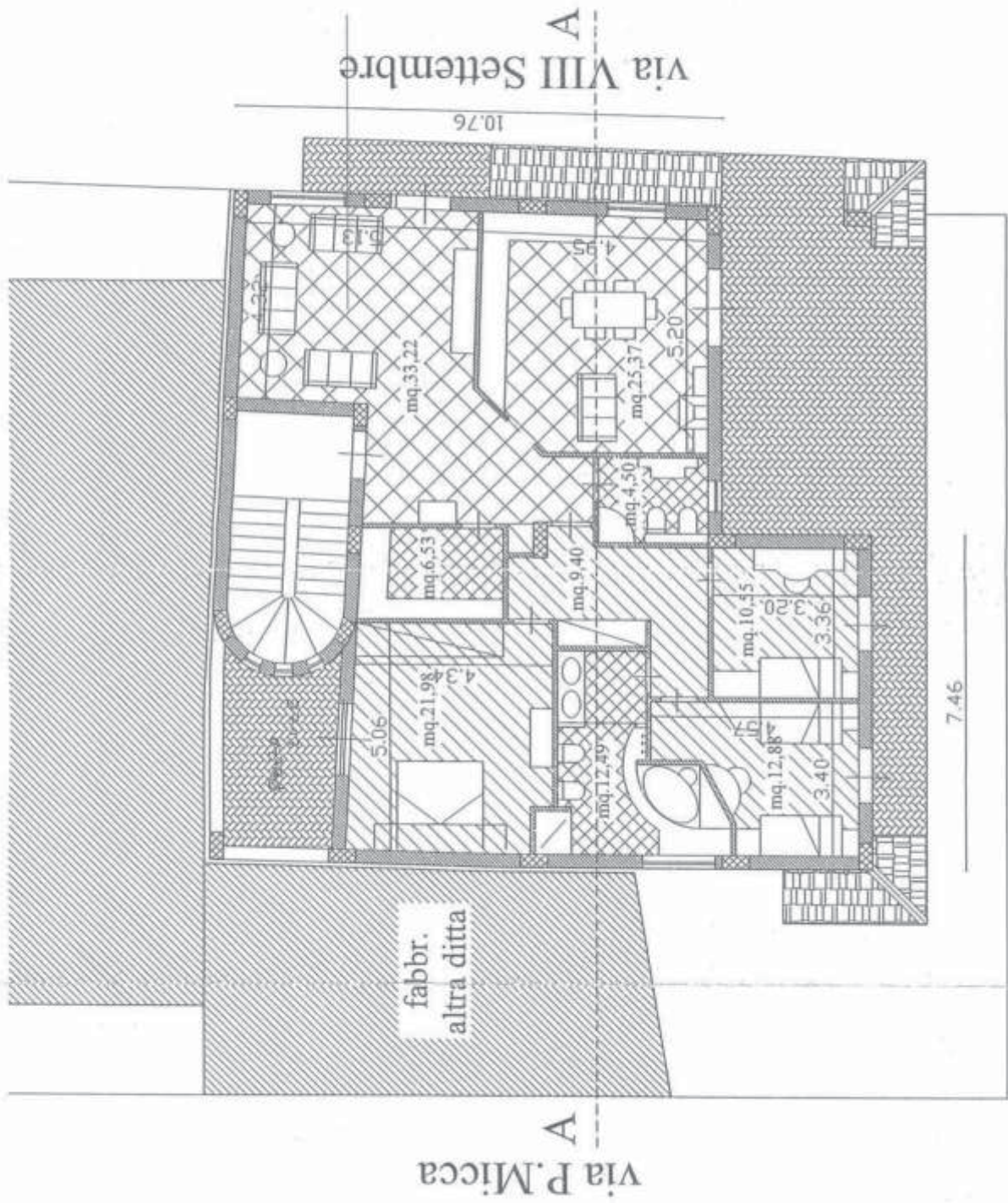


# Pianta piano terra



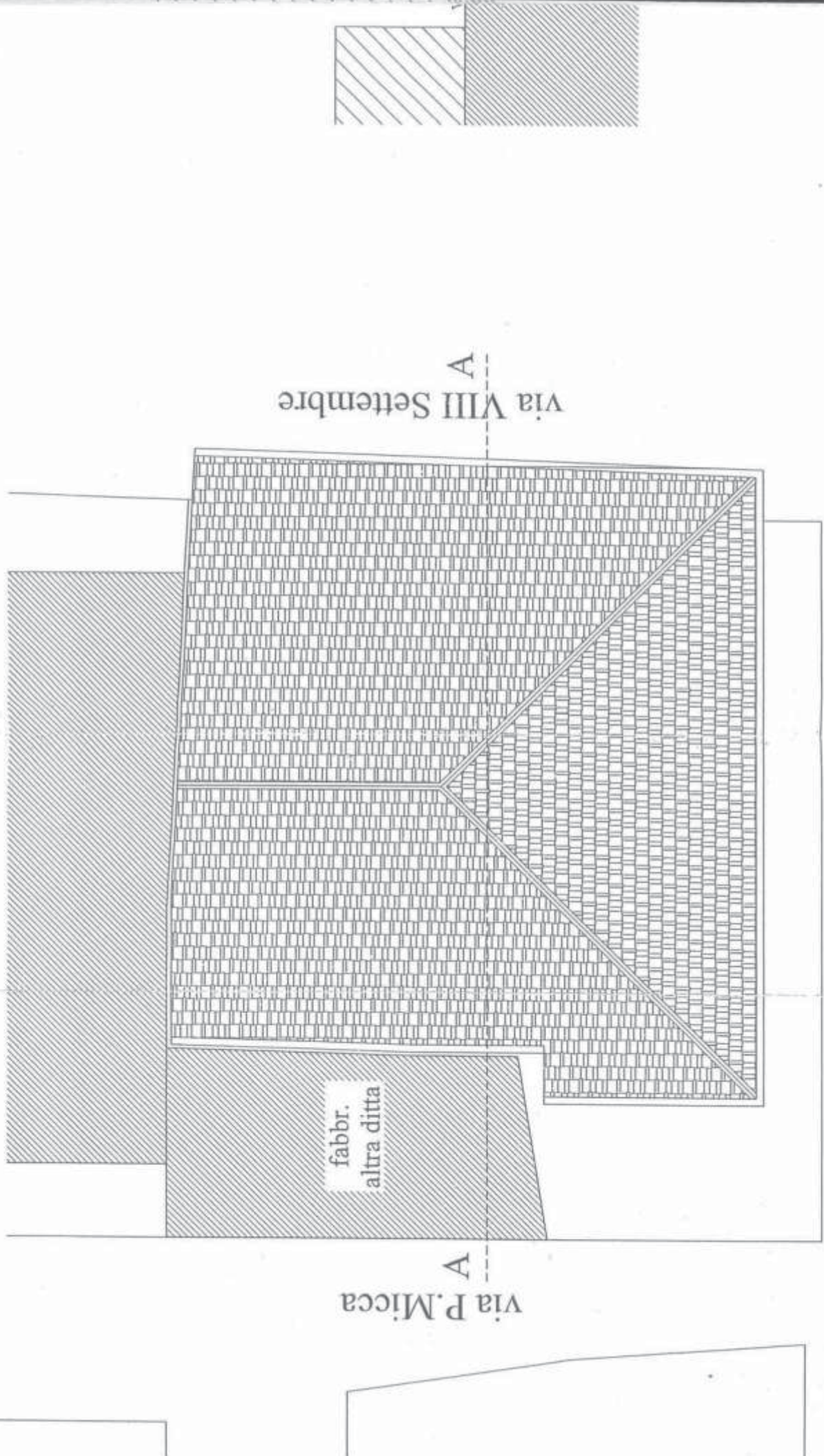


Pianta primo piano





Pianta copertura



fabbr.  
altra ditta

Via P. Micca

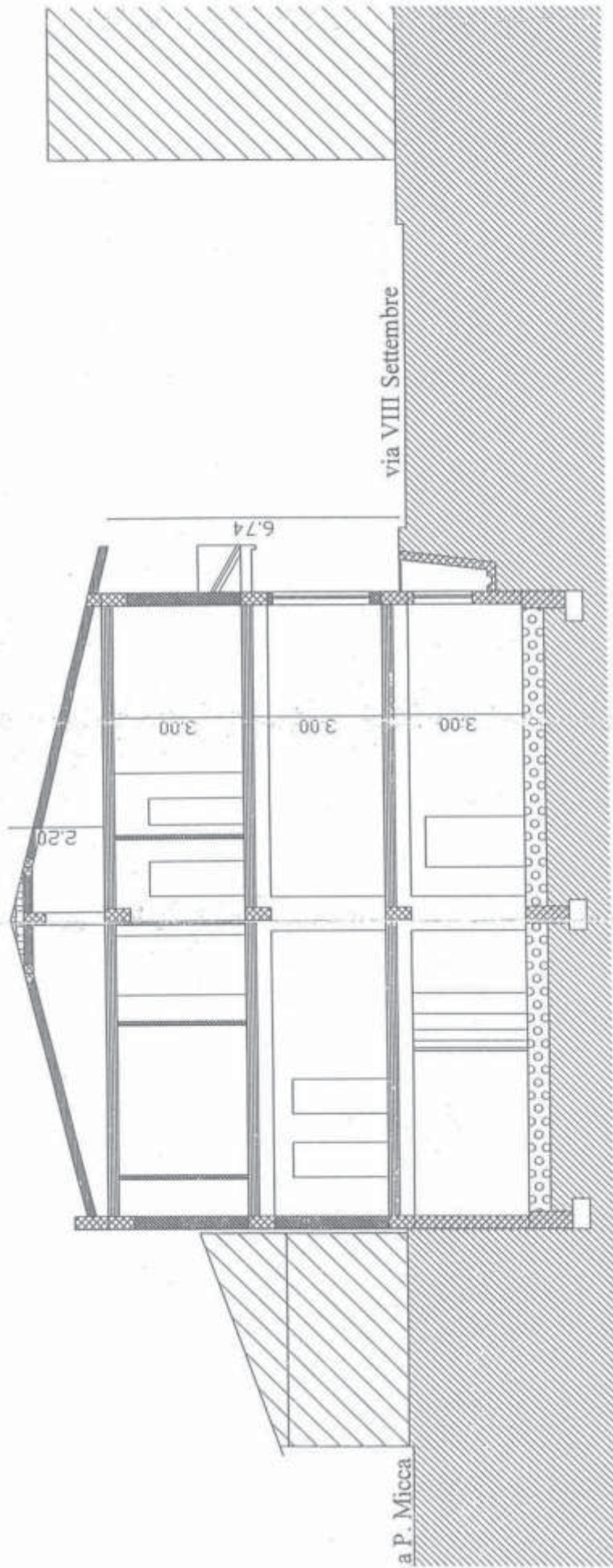
Via VIII Settembre

A

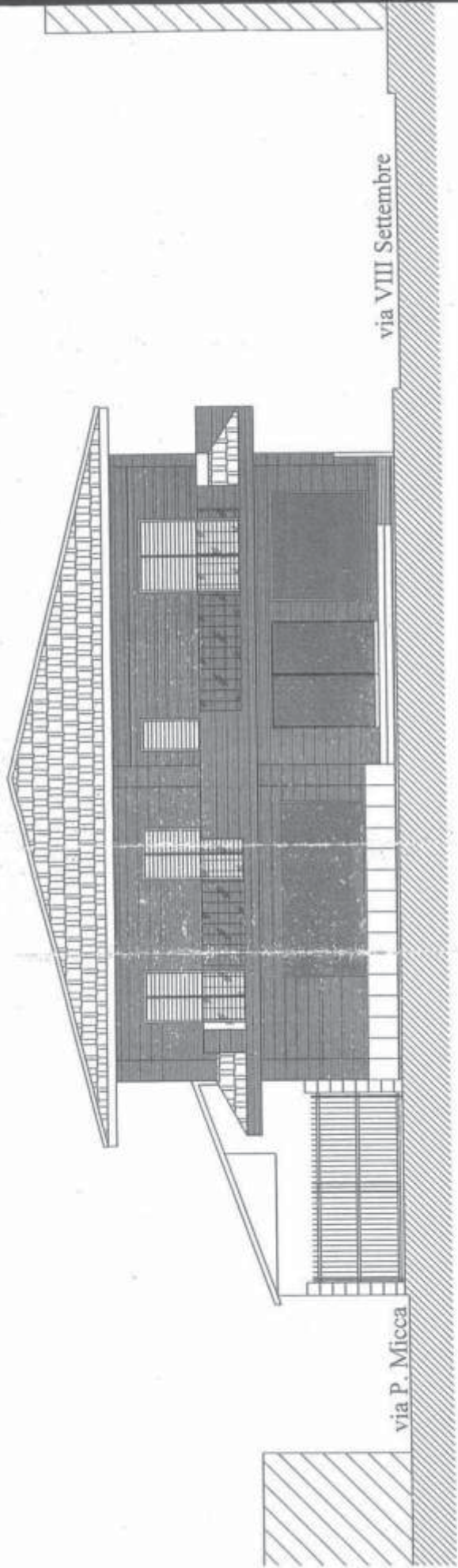
A



# Sezione A-A



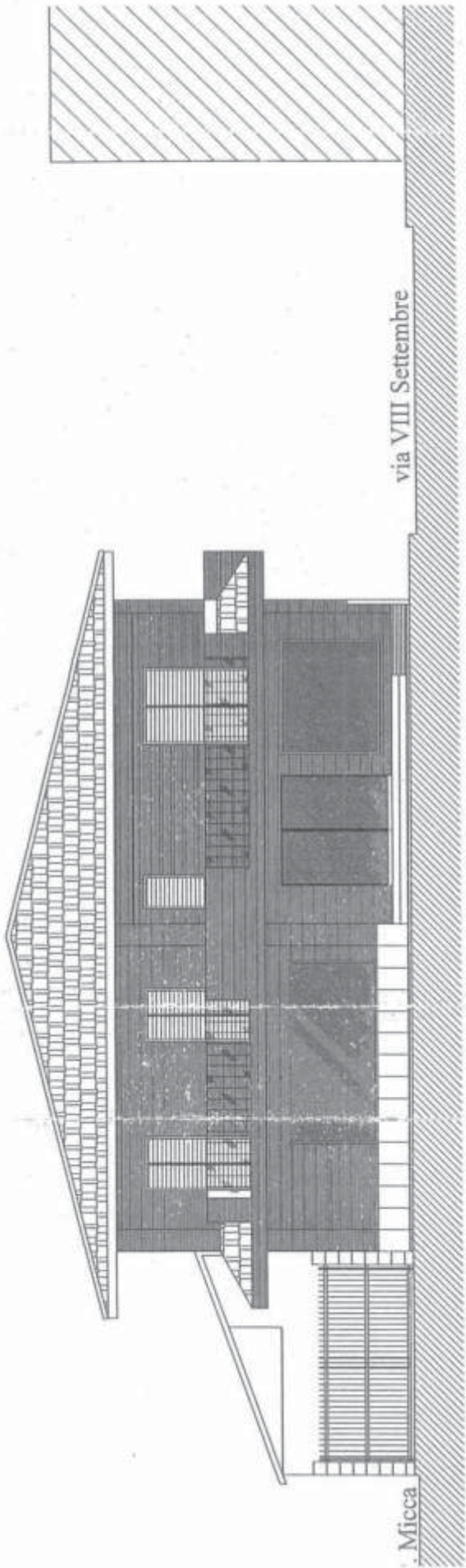




via VIII Settembre

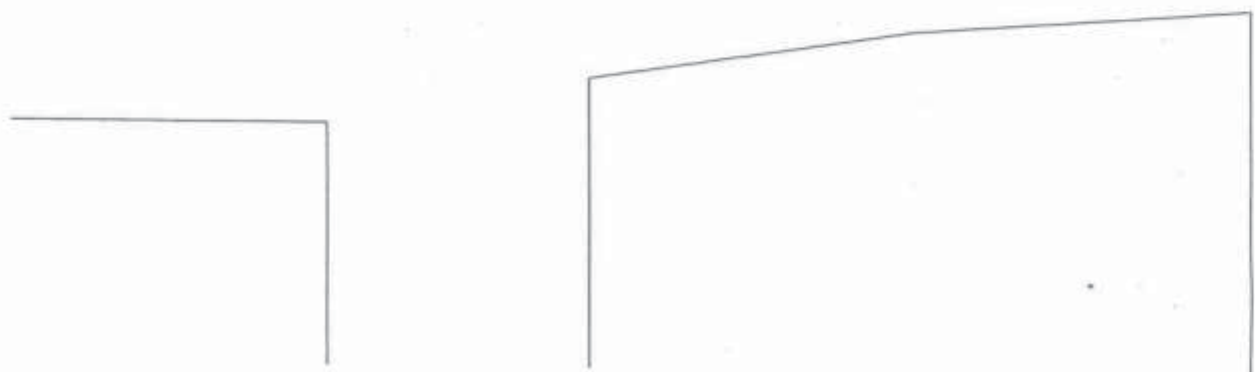
via P. Micca



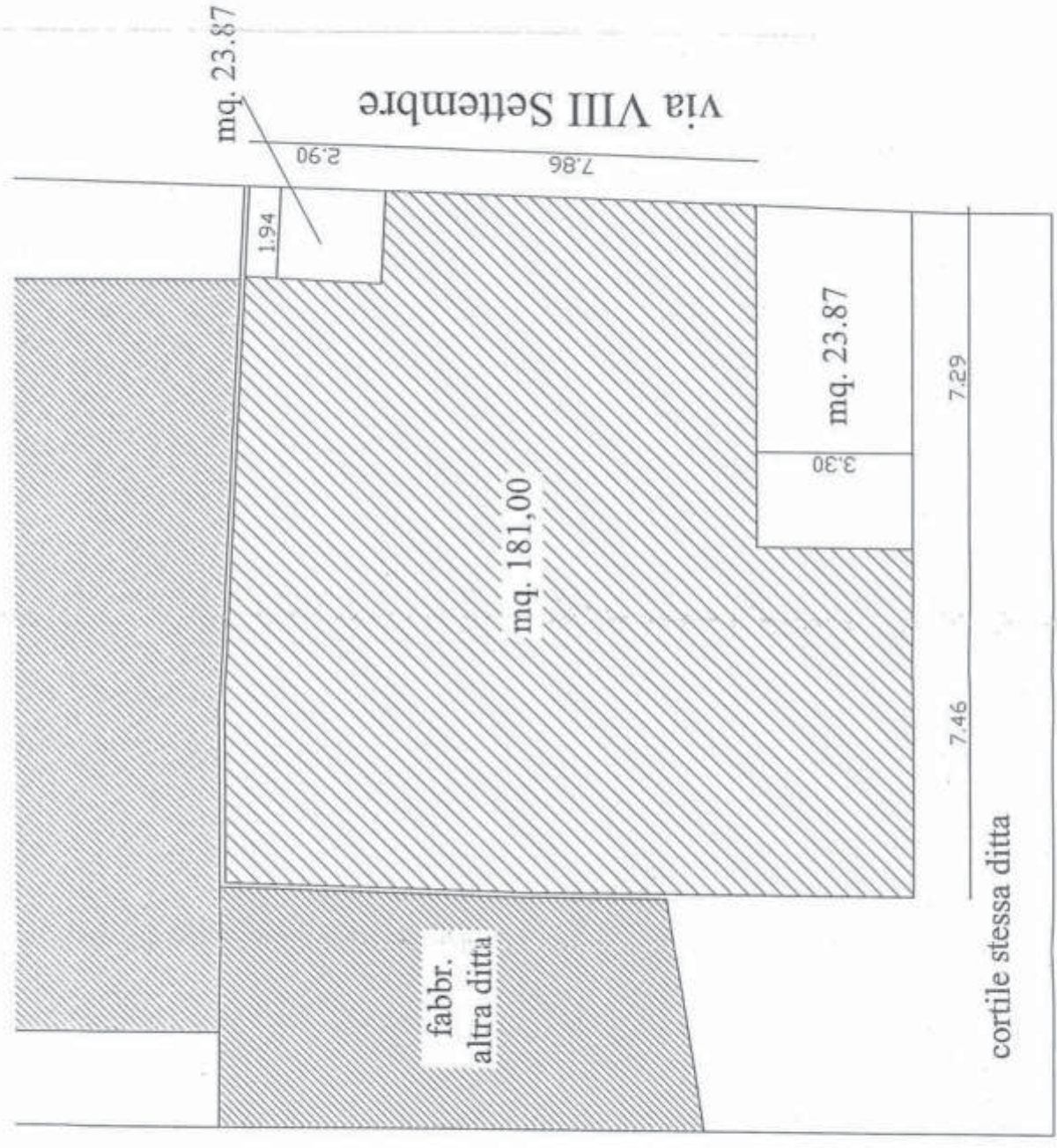




superficie tamponata in progetto



Via P. Micca



Via VIII Settembre

